

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012-31.12.2012 DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU 2012



İçindekiler

Vizyon ve Misyon, Değerler ve Strateji	4
Kısaca Halk GYO A.Ş.	7
Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı	9
Genel Müdür Mesajı	11
Yönetim Kurulu	12
Denetçiler	15
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları ve Komiteler	16
Üst Yönetim	18
2012 Yılı'nın Değerlendirilmesi	20
Şirket Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi	22
Başlıca Finansal Göstergeler	22
Portföy Bilgileri	23
Dönem İçinde Portföyde Meydana Gelen Önemli Değişiklikler	24
Alımlar:	24
Satışlar:	24
Planlanan ve Devam Eden Projeler	25
Tamamlanan Projeler	30
Portföy Sınırlamaları	31
Hizmet Alınan Şirketler	32
İnsan Kaynakları ve Organizasyon	32
Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar	35
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	36
2012 Yılı Önemli Gelişmeler ve Mevzuat Değişiklikleri	42
Genel Kurul Toplantısı Gündemi	51
Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Önerisi	52
Bağımsız Denetim Raporu	56



• Vizyonumuz

Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmektir.

• Misyonumuz

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.

• Değerler ve Strateji

Gayrimenkul portföyünün konut alanı dışında, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirilerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmaktır.

KISACA HALK GYO A.Ş.



2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkul, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliğinde belirtilen; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmek amacıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı

ortaklığı olarak Ekim 2010'da kurulmuştur.

Şubat 2013'de halka arzını gerçekleştiren Halk GYO İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) "HLGYO" koduyla işlem görmektedir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1 TL nominal değerli 662.500.000 payın, 10.717.979 adedi A, 651.782.021 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır. A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuruluş Tarihi	18 Ekim 2010
Kayıtlı Sermayesi	1.500.000.000.- TL
Çıkarılmış Sermayesi	662.500.000.- TL

Adres : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye İSTANBUL

Ticaret Sicil Memurluğu/Numarası	İstanbul / 751122
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Telefon Numarası	+90 216 600 10 00
Faks Numarası	+90 216 594 53 72

	(TL)	(%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	476.249.999	71,88
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	250.000	0,04
Halk Sigorta A.Ş.	250.000	0,04
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	250.000	0,04
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1	0,00
Halk Açık Kısım*	185.500.000	28,00
Toplam	662.500.000	100

*Şirket'in 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye artırılması için halka arz edilecek 185.500.000 TL nominal değerli B grubu paylarının ihracına SPK tarafından onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının %28'ini oluşturan hisseler 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

2012 yılında Türkiye ekonomisinde yaşanan gelişmeler değerlendirildiğinde, cari açığın ve işsizlik rakamlarının azaldığı, yabancı sermaye girişinin arttığını görmekteyiz.

Türkiye için bu yıl, bir önceki yıl kaydettiği ekonomik büyümeyi kalıcı kılma ve ekonomiyi dış konjonktürdeki dalgalanmalardan koruma stratejisinin yürütüldüğü bir dönem oldu. Kontrollü bir büyüme hedefinin belirlendiği, cari açığın düşürülmesine yönelik politikaların üretim ve ihracat performansına gölge düşürmeyecek şekilde yürütüldüğü bu dönemde, elde edilen rakamlar tutarlı ve isabetli bir yol izlendiğini göstermektedir.

Küresel ekonomik ve finansal sıkıntıların devam ettiği yönünde uyarı sinyalleri veren 2012; Türkiye ekonomisi açısından mali disiplin, düşük enflasyon ve istikrarlı büyümenin gözetildiği bir dönem olmuştur. Enflasyon ve işsizlik oranındaki gerilemeler yürütülen politikalara uygun sonuçlar elde edildiğini göstermektedir.

2012 yılın ilk 9 ayında sabit fiyatlar ile inşaat sektörü % 1,7, gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü % 6,7 oranında büyüme göstermiş ve ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olmaya devam etmişlerdir.

Halk GYO güçlü sermaye yapısıyla sürekli katma değer yaratarak, portföyünü farklı projelerle çeşitlendirerek istikrarlı büyümesini sürdürmektedir.

2012 yıl sonu itibarıyla, gayrimenkul portföy büyüklüğü, kuruluşuna göre % 119 artışla 1.079 milyon TL'ye ulaşan Şirketimizin, portföyündeki değerli varlıklar üzerine geliştirdiği projeler ve ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den aldığı güç ile başarılarını artırarak sürdüreceğine inanmaktayız. Saygılarımla,

Hasan Cebeci
Yönetim Kurulu Başkanı



Genel Müdür Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Halk GYO olarak, sürekli yükselen bir grafikte, Türkiye ekonomisi ve GYO sektörünün önemli aktörlerinden biri olmak hedefimize sağlam adımlar ile ilerlemekteyiz.

2010 yılında kurulan genç bir şirket olmamıza rağmen gayrimenkul geliştirme ve portföy yönetimi konularında yetkin ve tecrübeli bir ekip oluşturarak kısa zamanda önemli projelere ve başarılarla imza attık. Halk GYO olarak kira getirisi ve proje karlılığı yüksek yatırımlara odaklıyız. Güçlü sermaye yapımızla sürekli katma değer yaratarak, sürdürülebilir bir karlılık ve büyümeyi hedefleyen şirketimizi 2013 yılı Şubat ayında halka açarak başarılarımızı daha geniş bir hissedar kitlesi ile paylaşma hedefimizi gerçekleştirdik.

Ülkemiz ekonomisine, başta hâkim ortağımız T.Halk Bank A.Ş.'ye olmak üzere tüm hissedarlarımıza ve tüm paydaşlarımıza sağladığımız katkının her geçen gün yeni bir mertebeye ulaştığını görmek, hedeflerimizi gerçekleştirmek için en büyük destek olmaktadır.

2012 yılının gerek büyüme gerekse karlılık açısından son derece başarılı geçmiş olmasının gurur ve mutluluğunu yaşıyoruz.

Rayiç değerler ile gayrimenkul portföy büyüklüğümüz bir önceki yıla göre %76 artarak 1 milyar 80 milyon TL seviyelerine ulaşmıştır. Portföyümüzün %61'i henüz karlılığa yansımamış olan arsa ve projelerden oluşmasına karşın, Şirketimiz karlı büyüme stratejisini başarı ile gerçekleştirerek yılı 12 milyon TL kar ile kapatmıştır.

2012 yılından, düzenli kira getirisi ve ofis ağırlıklı olan portföyümüzü otel ve konut gibi farklı ve karlı projelerle çeşitlendirerek büyüyen şirketimizin halka arzıyla ilgili çalışmalarımız da devam etti ve 2013 yılı Şubat ayında başarılı bir halka arz gerçekleştirdik. Şirketimizin halka arzıyla birlikte 477 milyon TL olan ödenmiş sermayesini 662,5 milyon TL'ye çıkardık ve 185,5 milyon TL'lik nominal tutarlı paylarını halka arz ettiğimiz Şirketimizin böylece %28'i halka açık hale geldi.

Türkiye'nin en büyük ve prestijli projelerinden İstanbul Finans Merkezi'nin, %20'ye yakın payla en büyük paydaşı konumundayız. Bu proje ülkenin önde gelen finans kurumlarını bir araya getirerek, İstanbul'u global bir finans merkezi haline dönüştürecek. Portföyümüzün %46'sını oluşturan proje kapsamında ikisi kule olmak üzere beş bina inşa edilecektir.

İlk konut projemiz olan ve 2014 yılında teslim edilmesi planlanan "Referans Bakırköy" konut projesi planlandığı şekilde devam etmektedir.

Dedeman Grubuna 10 yıllığına kiralanan ve 2014 yılında tamamlanması planlanan, Levent Otel Projesi'nde ruhsat alınarak inşaaat başlanmıştır.

Şirketimizin portföyünde bulunan diğer bir önemli yatırımı ise; Eskişehir Odunpazarı'nda yer alan arsa üzerine gerçekleştirilecek olan 120 dairelik konut projesi konsepti ile Eskişehir için bir ilk olma özelliği taşıyacak olan projemizdir.

2012 yılının ilk yarısında satın alınan ve Halkbank'a 4 yıllığına kiralanan Halkbank Finans Kule kira gelirlerimizi attırmasının yanı sıra İstanbul Finans Merkezine yakın konumu itibarıyla portföy değerimize de pozitif katkı sağlamıştır.

2012 yılı Eylül ayında portföye dahil ettiğimiz Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 metrekare büyüklüğe sahip arsamızı ise; veri merkezi, depo, çağrı merkezi ve eğitim birimlerinin bulunacağı bir kompleks şeklinde değerlendirerek, kiralamayı hedeflemekteyiz.

Halk GYO olarak 2013 yılındaki hedefimiz 2012'de yakaladığımız büyüme, kârlılık ve verimliliği artırarak sürdürmek olacaktır.

2012 yılında elde ettiğimiz başarı tablosuna emeği geçen herkese yürekten teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza ve denetçilerimize, iş ortaklarımıza, sermayedarlarımıza ve çalışanlarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

Kazım Şimşek
Genel Müdür

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu



HASAN CEBECİ

Başkan

1949 yılında Çankırı'da doğdu. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatını, aynı Bankada Müfettiş, Şube Müdürü, Birim Müdürü, Bölge Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak devam ettirdi. 28.03.2003 tarihinde, T. Halk Bankası A.Ş.'de Kredilerden sorumlu Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak atandığı görevini, 08.12.2003 tarihinden itibaren de Genel Müdür ve İcra Kurulu Başkanı olarak sürdürdü. 13.04.2005 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı'dır.



SABAHATTİN BİRDAL

Başkan Vekili

1952 yılında Kemah/Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunan Birdal, 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Halk Banka A.D./Makedonya'da Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



AHMET VARİZ

Üye

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı. Bankacılığa; Sinaî Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARİZ, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.



LEVENT KILIÇ

Üye

1965 Yılında Ankara'da doğdu. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1988 yılında Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresinde Mühendis olarak başladı. Ardından T. Halk Bankası A.Ş.'de Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı, Yönetmen, Bölüm Müdürü olarak görev yaptıktan sonra, 2008 yılında Daire Başkanı olarak atandı. Halen bu görevi yürütmektedir. Diğer yandan T. Halk Bankası Yardımlaşma Vakfı Halk Emlak İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yerine getirmiştir. Evli ve 2 çocuk babası olan Levent KILIÇ İngilizce bilmektedir.

Yönetim Kurulu



YUNUS KARAN

Üye

1940 yılında Giresun'da doğdu. 1964 Yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye - Muhasebe Bölümü'nden mezun oldu. 1965 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Rize Şubesinde göreve başlayan KARAN, 1996 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Dolapdere, Şehremini ve Fatih Şubesinde Şube Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu Fatih Şube Müdürlüğü görevinde bulunmuştur. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Yunus KARAN, 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlamıştır.



YÜKSEL GÖRGEÇ

Üye

1960 yılında Osmancık/Çorum'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat - Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına Töbank'ta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Şube ve Birim Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu Başkanı, Şube ve Birim Müdürü olarak görev yaptı. 2004-2010 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Başkan Yardımcısı ve Fon Kurulu Üyesi olarak görev yapan GÖRGEÇ eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlamıştır.

Denetçiler



AHMET ÇAKMAK

Denetçi

1965 yılında Ankara'da doğdu. 1987 yılında Erciyes Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatında sırasıyla Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı ve Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 2011 yılından bu yana ise Türkiye Halk Bankası A.Ş. Destek Hizmetleri Daire Başkanı olarak görevini sürdürmekte olup, diğer yandan Türkiye Halk Bankası A.Ş. iştiraki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.



HÜSEYİN ZEYBEK

Denetçi

1970 yılında Ankara'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkiler Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatında sırasıyla Müfettiş, Başmüfettiş ve Şube Müdürü olarak görev yaptı. 2008 yılından bu yana ise Türkiye Halk Bankası A.Ş. Organizasyon Daire Başkanı olarak görevini sürdürmekte olan Zeybek evli ve 1 çocuk babasıdır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları ve Komiteler

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketin değerini ve yatırımcının kararını etkileyecek faaliyetlerde bağımsız bir şekilde görev yapacağımı,

Şirket veya şirketin iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

Başta şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyorum ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Eşim veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhri hısımlarım arasında hiçbirisinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya şirketin kontrolünde etkili olmadığını,

Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmadan önce Şirketten herhangi bir gelir elde etmediğimi; yönetim kurulu görevi dolayısıyla herhangi bir hisseye sahip olmadığımı beyan ederim.

14.5.2012

Yüksel GÖRGEÇ

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketin değerini ve yatırımcının kararını etkileyecek faaliyetlerde bağımsız bir şekilde görev yapacağımı,

Şirket veya şirketin iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

Başta şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyorum ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Eşim veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhri hısımlarım arasında hiçbirisinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya şirketin kontrolünde etkili olmadığını,

Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmadan önce Şirketten herhangi bir gelir elde etmediğimi; yönetim kurulu görevi dolayısıyla herhangi bir hisseye sahip olmadığımı beyan ederim.

17.5.2012

Yunus KARAN

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız YK Üyesi
Sabahattin BİRDAL	YK Başkanvekili

Denetimden Sorumlu Komite

Yunus KARAN	Bağımsız YK Üyesi
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız YK Üyesi

ÜST YÖNETİM



KAZIM ŞİMŞEK
Genel Müdür

1957 yılında Artvin’de doğdu. Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğünde Hizmet İşlemleri Daire Başkanlığı’nda başladı. Ardından meslek hayatını Türkiye Vakıflar Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş, aynı Bankada Şube Müdürü, İç Anadolu Bölge Müdürü ve Yatırım Bankacılığı-Bireysel Krediler-Bireysel Bankacılık-Bilgi İşlem-Planlama Performans bölümlerinde Başkan olarak devam etti. Eylül 2007-Nisan 2009 tarihleri arasında Atakule Gayrimenkul Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. Nisan 2009’da Türkiye Halk Bankası A.Ş.’de Bireysel Krediler-Tahsis İzleme Daire Başkanlığı görevinde bulunan ŞİMŞEK, Kasım 2010 tarihinden itibaren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Genel Müdürü’dür.



Bilge Kağan CEYLAN
Genel Müdür Yardımcısı

1969 yılında Mardin’de doğdu. ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu CEYLAN takiben 1994 yılında Amerika Birleşik Devletleri’nin Texas A&M Üniversitesi’nde Su Kaynakları ve Çevre Mühendisliği alanında Yüksek Lisans eğitimini tamamladı ve 2008 yılında İnşaat Proje Yönetimi üzerine doktorasını da bu üniversitede tamamladı. Meslek hayatına 1995 yılında Türkiye Dışişleri Bakanlığı Sınır Ötesi Nehirler Bölümü’nde Hidropolitik Danışman olarak başlayan ve Rusya’da çeşitli ofis ve AVM projelerinde proje mühendisi ve teknik ofis yöneticisi olarak görev alan CEYLAN, son olarak Ernst & Young’da İnşaat Proje Yönetimi Grubu yöneticisi olarak görev yaptı. 2011 yılında Halk GYO ailesine katılan Ceylan, Project Management Institute (PMI) ve Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gibi inşaat proje yönetim kuruluşlarından sertifikalı olup LEED ve BREEAM yeşil bina standartları üzerine mesleki akreditasyona sahiptir.



Şeref AKGÜL
Genel Müdür Yardımcısı

1972 yılında Ankara’da doğdu. 1996 yılında Marmara Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun oldu. 2006 yılında İstanbul Fatih Üniversitesinde İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. Meslek hayatına 1998 yılında Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yrd. olarak başladı. 2003 yılında kadar Müfettiş olarak Toprakbank A.Ş. ve Anadolu Bank A.Ş.’de çalıştı. 2003-2008 yılları arasında Asya Katılım Bankası A.Ş.’de İç Kontrol Merkezi Başkanlığı, Mali Kontrol ve Raporlama Müdürlüğü, İç Kontrol Merkezi Başkanlığı ve İmes Sanayi Şubesi’nde sırasıyla; Denetçi, Müdür Yardımcısı, Başkan Yardımcısı ve Pazarlama Müdür Yardımcısı pozisyonlarında görev yaptı. Finansbank A.Ş.’de Pazarlama Yöneticisi olarak görev yaptı. 2010 yılında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesine İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü olarak katılan AKGÜL 2012 yılı Eylül ayından itibaren Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

DİREKTÖRLER



Erdinç YILMAZ
Mali İşler Müdürü



Harun ŞAHİN
Risk Yönetimi Müdürü



Uğur GÜNEY
Yatırımcı İlişkileri Müdürü



Erdal BEKİN
Proje Uygulama Müdürü



Kürşat Serkan HAKAN
Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü

2012 YILININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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. Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma hala arzulanan seviyelere ulaşmamıştır. 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.

İşsizlik oranları özellikle Euro Bölgesi'nde olumsuz bir tablo göstermiştir. Amerika Birleşik Devletleri'nde işsizlik oranlarında bir toparlanma görülse de bu toparlamanın 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 indirimine 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 istenen düzeyde kontrol altına alınamamıştır.

Küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak emtia fiyatları genelinde düşüşler gözlenirse de arz yönlü gelişmelere bağlı olarak enerji fiyatları yüksek ve dalgalı seyretmiştir. 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.

Yıllık tüketici enflasyon oranları, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelere düşük talep ve ılımlı seyreden emtia fiyatlarına bağlı olarak aşağı yönlü bir eğilim sergilemeye devam etmiştir.

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla, 2011 yılında yüzde 8,5 artış göstermiştir. 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre gayri safi yurtiçi hâsıla %2,6 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 olacağı, 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 – 2015 yıllarında ise büyümenin % 5 seviyesine ulaşması hedeflenmiştir. Küresel piyasalardaki kırılganlığın Türkiye ekonomisi üzerinde etkileri sürmekle birlikte Türkiye ekonomisinin iç ve dış talebi dengeli şekilde kullanarak büyüme oranı ile Avrupa ülkelerinden pozitif yönde ayrılmaya devam ettiği görülmektedir.

2012 yılında tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla 4,3 puan gerileyerek % 6,16 oranında gerçekleşerek, son 44 yılın en düşük yılsonu tüketici enflasyonuna ulaşılmıştır. Enerjideki kamu fiyat ve vergi ayarlamaları enflasyonu olumsuz etkilemesine karşın tarım dışındaki uluslararası emtia fiyatlarının yıl genelinde ılımlı bir seyir izlemesi, döviz kurlarındaki istikrarlı gidişat ve yavaşlayan ekonomik faaliyet enflasyon görünümüne olumlu katkı yapmıştır. Bu dönemde

hizmet enflasyonunda sınırlı bir artış gözlenirse de maliyet ve talep baskılarının hafiflemesi ile temel enflasyon göstergeleri yıl genelinde aşağı yönlü bir eğilim sergilemiştir.

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 algılamalarını iyileştirmiştir. Risk primindeki azalışı takiben piyasa faizlerinin her vadede daha düşük seviyelerde oluştuğu gözlenmiştir.

Küresel ekonomiye nazaran eğilimi pozitif olan istihdam verilerinde; 2012 sonunda, Türkiye genelinde işsiz sayısı 2012 yılında bir önceki yıla göre 97 bin kişi azalarak 2 milyon 518 bin kişiye düşmüştür. İşsizlik oranı ise 0,6 puanlık azalış ile %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kentsel yerlerde işsizlik oranı 0,8 puanlık azalışla %11,1, kırsal yerlerde ise 0,3 puanlık azalışla %5,5 olmuştur.

2012 yılı cari işlemler açığı, bir önceki yıla göre 28.352 milyon ABD doları azalarak 48.867 milyon ABD dolarına gerilemiştir. Bu gelişmede dış ticaret açığının 23.537 milyon ABD doları azalarak 65.602 milyon ABD dolarına gerilemesi, hizmetler dengesinden kaynaklanan net gelirlerin 3.929 milyon ABD doları artarak 21.932 milyon ABD dolarına ulaşması ve gelir dengesinden kaynaklanan net giderlerin de 1.247 milyon ABD doları azalarak 6.594 milyon ABD dolarına gerilemesi etkili olmuştur. Kriz döneminde Türkiye'nin diğer Avrupa ülkelerinden farklılaşmasını sağlayan en önemli unsurlardan biri olan düşük borç stok oranı, bütçe açığının kontrol altında seyrediyor olması ile iyileşme trendine devam etmiştir.

Sektördeki Gelişmeler

2012 yılının ilk 9 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre, sabit fiyatlar ile inşaat sektörü % 1,7 ve gayrimenkul sektörü % 6,7 oranında büyüme göstermiştir. 2012 yılı başından itibaren inşaat sektöründe görülen büyüme hızındaki yavaşlamanın belirginleştiği görülmüştür.

Konut Sektörü

2012 yılının ilk 9 aylık döneminde alınan yapı ruhsatları sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artarak 515.719, yapı kullanım izin belgeleri sayısı ise % 7,32 azalarak 362.003 olmuştur. Geçen yılın aynı dönemine göre alınan yapı ruhsatları artarken yapı kullanım izin belgesi sayılarının gerilediği görülmüştür.

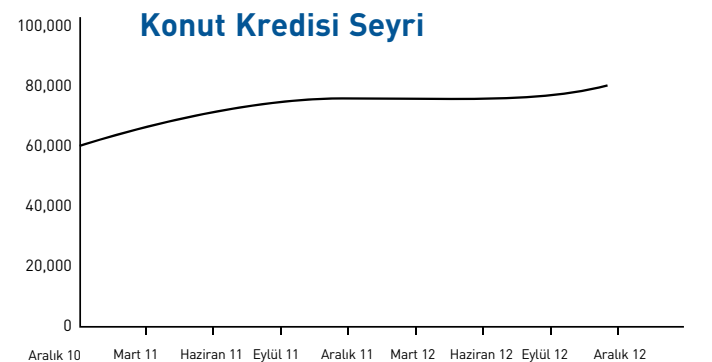
Konut Kredileri hacmi Aralık 2012 itibarıyla, 2011 yılsonuna göre %15 oranında artarak 85 milyar TL seviyesini aşmıştır. Bankacılık sektörü toplam kredileri içindeki payı %10,7 olmuştur.

Yılın ilk üç çeyreklik döneminde % 1,2 seviyelerinde seyreden ortalama aylık konut kredisi faiz oranlarında yılın son çeyreğinde önemli ve hızlı bir gerileme görülmektedir. Ortalama kredi faizleri altı çeyrek ardından yeniden yüzde 1'in altına inerek %0.98'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki gerileme konut kredisi faiz oranlarına yansımaya devam etmektedir.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi 2012 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,32 oranında artarak 114,73 olarak gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2011 yılı Aralık ayında 1037,43 TL/m² iken 2012 yılı Aralık ayında 1157,08 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'daki konut birim fiyatlarının Ankara ve İzmir'e göre oldukça yüksek seyrettiği görülmektedir. Birim fiyatlar, 2012 yılının Aralık ayında Ankara ve İzmir'de sırasıyla 1071,4 TL/m² ve 1285,9 TL/m² iken, İstanbul'da 1798,7TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Yılın ilk dokuz ayında geçen yılın aynı dönemine göre konut satışları %1,8 oranında artarak 305.670 adet olarak gerçekleşmiştir.



PORTFÖY BİLGİLERİ

Ticari Gayrimenkul Sektörü

Alişveriş Merkezleri

2012 yılında toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 600.070 m2 olan 16 yeni AVM açılmış olup, 2012 yılsonunda faaliyette olan AVM sayısı 314, kiralanabilir alan büyüklüğü ise 8,16 milyon m2 olmuştur.

Ofisler

Gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en aktif pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis boşluk oranları

düşük seviyelerini korumaktadır. İstanbul'da 2012 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla, merkezi iş alanlarındaki boşluk oranları A sınıfı ofislerde %10,5 ve B sınıfı ofislerde ise %7,9'dur.

GYO Sektörü

Şirketimizin "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlaması ertesinde rapor tarihi itibarıyla İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (XGMYO) endeksine dahil GYO sayısı son olarak 26 olmuştur. 2012 Aralık sonu itibarıyla, İMKB GYO Endeksi 2011 yılsonuna göre %38 artarak 41.208 puan seviyelerine ulaşmıştır.

Şirket Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi

Başlıca Finansal Göstergeler

Bilanço Kalemleri		
(TL)	31.12.2011	31.12.2012
Dönen Varlıklar	33.465.575	45.772.597
Duran Varlıklar	497.987.773	633.261.451
Aktif Toplamı	531.453.348	679.034.048
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.868.690	33.377.032
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.333.647	124.340.306
Özkaynak Toplamı	509.251.011	521.316.710
Pasif Toplamı	531.453.348	679.034.048
Net Dönem Karı	30.421.790	12.065.699

Gelir Tablosu Kalemleri		
(TL)	31.12.2011	31.12.2012
Satış Gelirleri	24.944.878	
Satışların Maliyeti	(1.988.771)	
Brüt Kar/Zarar	22.956.107	
Genel Yönetim Giderleri	(4.706.869)	
Net Finansal Gelir Gider	(6.183.539)	
Net Dönem Karı	12.065.699	

Rasyolar		
	31.12.2011	31.12.2012
Brüt Kar Marjı	%92,03	
Net Kar Marjı	%48,37	
Ortalama Aktif Karlılığı	%2,00	
Ortalama Sermaye Karlılığı	%2,35	

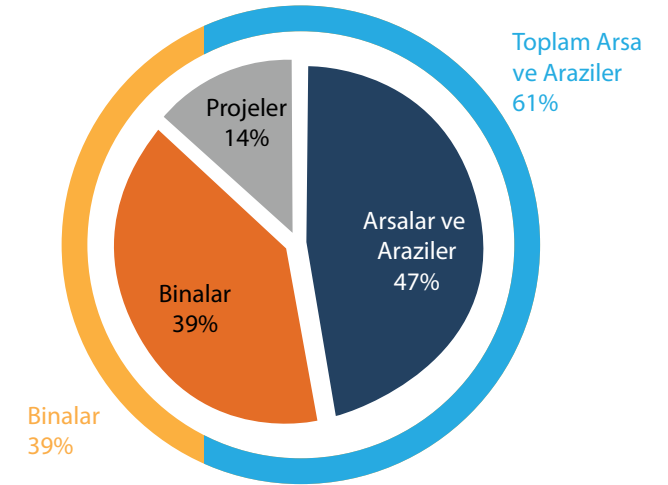
2012 yılı sonu itibarıyla, Halk GYO gayrimenkul portföy büyüklüğü, rayiç değerlerle bir önceki yıl sonuna göre %76 artarak 1.079 Milyon TL'ye çıkmıştır. Gayrimenkul portföyümüzün %47'sini arsa ve araziler, %39'unu binalar ve %14'ünü ise devam eden projeler oluşturmaktadır.

Gayrimenkul Bilgileri

Bin TL	Portföy Değeri	Portföy Değeri
	31/12/2011	Aralık 2012
Arsalar ve Araziler	367,765	510,338
Istanbul Ataşehir Arsası	275,800	494,750
Eskişehir Odunpazarı Arsası	-	5,688
Kocaeli Şekerpınar Arsası	-	9,900
Istanbul Levent Arsası	53,400	-
Zeytinburnu (Bakırköy) Arsası	38,565	-
Projeler	-	144,270
Referans Bakırköy Projesi	-	90,500
Zeytinburnu (Bakırköy) Projesi	-	53,770
Binalar	243,917	424,416
Halkbank Finans Kule	-	159,000
Istanbul Salıpazarı Binası	27,350	37,646
Istanbul Karaköy Binası	24,180	24,700
Istanbul Bakırköy Binası	15,795	16,524
Ankara Kızılay Binası	14,900	16,000
Istanbul Beyoğlu Binası	14,300	15,784
İzmir Konak Binası-1	13,850	14,942
Istanbul Beşiktaş Binası	12,455	13,076
Istanbul Etiler Binası	11,756	12,530
Istanbul Şişli Binası	11,607	11,607
Ankara Başkent Binası	11,500	12,400
İzmir Konak Binası-2	10,880	11,457
İzmir Karşıyaka Binası	9,500	9,510
Bursa Binası	8,865	8,865
Istanbul Ataköy Binası	8,026	8,918
Ankara Bahçelievler Binası-1	8,000	8,310
Istanbul Fatih Binası	7,540	7,835
Kocaeli Binası	7,400	7,950
Sakarya Adapazarı Binası	6,800	7,350
Ankara Bahçelievler Binası-2	6,700	7,200
Istanbul Caddebostan Binası	6,408	6,503
Istanbul Nişantaşı Binası	6,105	6,310
GAYRİMENKULLER TOPLAMI	611,682	1,079,024

Gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre rayiç değerlerdir.

Gayrimenkul Portföy Dağılımı



- 2012 yılsonu itibarıyla, gayrimenkul portföyünün yaklaşık %46'sını Ataşehir Arsası oluşturmaktadır.

- 2012 yılının ilk yarısında yaklaşık 126,5 milyon TL bedelle satın alınan Halkbank Finans Kule, son durum itibarıyla, gayrimenkul portföy değerinin yaklaşık %15'ini oluşturmaktadır.

- Dedeman Park Levent Otel Projesi'nin gayrimenkul portföyündeki payı ise son durum itibarıyla yaklaşık %5 düzeyindedir.

Dönem İçinde Portföyde Meydana Gelen Önemli değişiklikler

Alımlar:

Ataşehir Finans Plaza

Ataşehir Finans Plaza, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. 5 bodrum+zemin+23 normal katlı ofis ve işyeri binası olarak inşa edilen binanın arsa büyüklüğü 7.995 m²'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul 12.01.2012 tarihinde tapu devirleri yapılarak portföye dahil edilmiştir.

Eskişehir Odunpazarı Arsa

Odunpazarı Arsası, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 ada 89 parsel ve 90 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 13.073 m² yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 21 Aralık 2012 tarihli rapora göre, 5.550.000 TL olarak belirlenmiş ve 24.01.2012 tarihinde satın alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi amacıyla çalışmalara başlanmıştır.

Kocaeli Şekerpınar Arsa

Şekerpınar Arsası, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada, 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15.652 m² yüzölçümüne

sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2012 tarihli rapora göre 9.900.000 TL olarak belirlenmiş ve 11 Eylül 2012 tarihinde satın alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarına başlanmış ve tasarım işlerinin yürütülmesi için mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmıştır.

Satışlar:

Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesi açılmış ve ihale sonucuna göre Biskon Yapı A.Ş. ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme şartlarına göre, inşaat faaliyetinin 19 Şubat 2014 tarihinde tamamlanması yüklenicinin sorumluluğundadır. Satışı gerçekleştirilen bağımsız ünitelerin tapu devri ile müşterilere teslim tarihi olarak 19 Şubat 2015 tarihi öngörülmektedir. "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden yüklenici firmadan 17 Şubat 2012 tarihinde 18.100.000.-TL avans alınmıştır.

Planlanan ve Devam Eden Projeler



İstanbul Finans Merkezi

Geliştirilmesi Planlanan Proje: Ticari

Yüz Ölçümü.....	28.732 m
Kayıtlı Maliyet Bedeli.....	230 milyon TL
Son Ekspertiz Tarihi/Değeri.....	Aralık 2012 /494,7 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2016 IV. Çeyrek

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsamız üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 bina inşa edilmesi planlanmaktadır.

Planlanan ve Devam Eden Projeler



Dedeman Park Levent Otel Projesi

Proje: Dedeman Park Levent Otel Projesi

Yüz Ölçümü.....	2.721 m ²
Toplam İnşaat Alanı	21.361 m ²
Kayıtlı Maliyet Bedeli.....	27 milyon TL
Son Ekspertiz Tarihi/Değeri	Aralık 2012 / 53,7 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi	2014 III. Çeyrek

İstanbul Levent'teki arsa üzerinde ruhsatı alınarak inşasına başlanan proje ile Mecidiyeköy-Maslak hattındaki "iş oteli" ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir. Proje bitimi için hedeflenen 2014 yılı 3. çeyreğinde otel binasının Dedeman Hotels&Resorts International'a 10 yıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

Planlanan ve Devam Eden Projeler



Referans Bakırköy (Konut ve Ticari)

Geliştirilmesi Planlanan Proje: Ticari

Yüz Ölçümü	13.073 m ²
Toplam İnşaat Alanı	56.441 m ²
Kayıtlı Maliyet Bedeli	31,7 milyon TL
Projenin Son Ekspertiz Değeri.....	180 milyon TL
Halk GYO'nun Payı.....	90,5 milyon TL
Yüklenici Firma.....	Biskon Yapı A.Ş.
Tahmini Kaba İnşaat Bitiş Tarihi.....	2013 III. Çeyrek
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2014 II. Çeyrek

Gelir paylaşımı yöntemi ile Bakırköy'deki şirket arsası üzerinde hayata geçirilecek olan "Referans Bakırköy" projesinin inşasına devam edilmekte olup, projede 256 konut ve 70 mağaza yer alacaktır.

Planlanan ve Devam Eden Projeler



Eskişehir Odunpazarı Arsası

Geliştirilmesi Planlanan Proje: Konut ve Ticari

Yüz Ölçümü.....	9.484 m ²
Kayıtlı Maliyet Bedeli.....	4,9 milyon TL
Son Ekspertiz Tarihi/Değeri.....	Aralık 2012 /5,7 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2015 III. Çeyrek

Eskişehir ilinin gelişen bölgesi Odunpazarı'ndaki arsa üzerinde konut ve ticari proje geliştirilmesi planlanmakta olup, tasarım çalışmalarına başlanmıştır. Pazarlama ve satış konusunda fizibilite çalışmalarına devam edilmektedir.

Planlanan ve Devam Eden Projeler



Kocaeli Şekerpınar Arsası

Geliştirilmesi Planlanan Proje: Ticari

Yüz Ölçümü.....	15.652 m ²
Kayıtlı Maliyet Bedeli.....	9,9 milyon TL
Son Ekspertiz Tarihi/Değeri.....	Aralık 2012 /9,9 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2013 III. Çeyrek

Bankaların veri merkezlerinin bulunduğu Kocaeli - Şekerpınar bölgesindeki arsa 2012 yılı Eylül ayında satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir. İçine veri merkezi, depo, çağrı merkezi ve eğitim birimlerinin bulunacağı bir kompleksin inşa edilip kiralanması planlanmaktadır.



Halkbank Finans Kule

Kiracı: Halkbank

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Alanı.....	7.999 m ²
Ofis Sayısı.....	92
Dükkan Sayısı.....	13
Maliyet Bedeli.....	126,3 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	159,0 milyon TL
2012 Yıllık Kira Bedeli.....	6 milyon \$

Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü (TL)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	6.630.802	33.267.485
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(a)	643.766.003	497.737.039
C	İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	--	--
	İlişkili Tarafardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.24/(g)	--	--
	Diğer Varlıklar		28.637.243	448.824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI. No: 11. Md.4/(ii)	679.034.048	531.453.348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI. No: 11. Md.35	94.202.352	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 Tarafalara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.24/(g)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: VI. No: 11. Md.35	520.672.644	509.251.011
	Diğer Kaynaklar		64.359.052	567.131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI. No: 11. Md.4/(ii)	679.034.048	531.453.348
Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	6.477.468	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI. No: 11. Md.32/A	--	--
J	Gayrinaklı Krediler	Seri: VI. No: 11. Md.35	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI. No: 11. Md.25/(n)	--	--

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI. No: 11. Md.25/(n)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(a)	IB+A1/D	Asgari %50	%94,92	% 93,59
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	IA+C-A1/D	Azami %50	%0,98	% 6,26
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI. No: 11. Md.32/A	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI. No: 11. Md.35	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%18,10	% 4,25
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	IA2-A1/D	Azami %10	%0,96	% 6,23

Hizmet Alınan Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG International Üyesi)

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

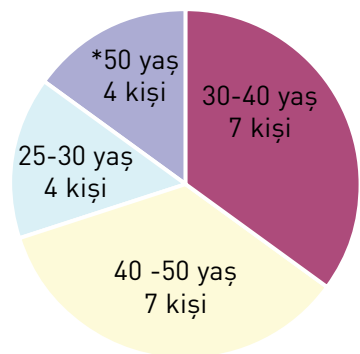
Finansal Danışmanlık Şirketi

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

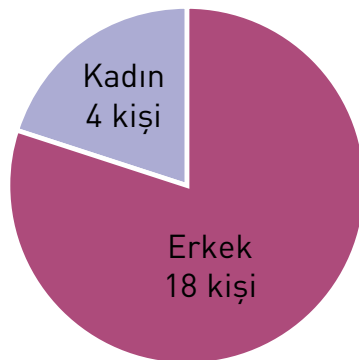
İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini 2 Genel Müdür Yardımcılığı, 8 ayrı müdürlük ve Hukuk Müşavirliği'nden oluşan organizasyonel yapı altında sürdürmektedir.

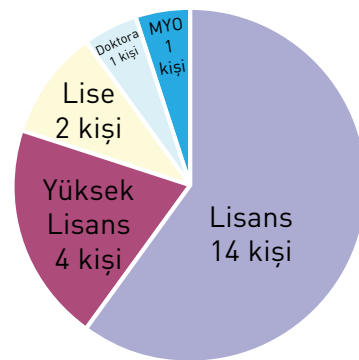
Yaşa Göre Dağılım



Personel Sayısı



Eğitim Durumuna Göre Dağılım



Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürlüğü

- Proje geliştirme çalışmaları,
- Yeni yatırım tekliflerinin değerlendirilmesi,
- Mevcut gayrimenkullerin teknik sorumluluğu,
- İyileştirme ve yenileme yatırımlarının yapılması,
- Yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Proje Uygulama Müdürlüğü

- Projelerin hazırlanması, tasarım kriterlerinin belirlenmesi,
- Projelerin yönetmelik ve standartlara uygunluğunun kontrolü,
- İş programlarının ve bütçelerin hazırlanması,
- Projenin yönetim ve koordinasyon çalışmalarının yapılması,
- Arazi zemin etütleri ve arazi ölçüm çalışmaları,
- İhale dokümanının (yeterlilik şartnamesi, sözleşme, teknik ve idari şartname vb.) hazırlanarak tekliflerin alınması ve ihalelerin sonuçlandırılması,
- Malzeme tedarik sözleşmelerinin yapılması,
- Kalite kontrol, hak edişlerinin kontrolü ve sonuçlandırılması,
- Proje müellifleri, danışmanlar, yüklenicilerle gerekli yazışmaların yapılması, Resmi kurumlarla ilgili işlerin takibi ve sonuçlandırılması,
- Yatırım projelerinin tamamlanarak geçici ve kesin kabul işlemlerinin yapılması ile yapının işletilebilmesi için gerekli organizasyonun oluşturulması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Mali İşler Müdürlüğü

- Muhasebe, bütçe, bilanço, finansman ve sigorta konularındaki işlemlerin mevzuata uygun şekilde yapılması ve gerekli önlemlerin zamanında alınması,
- İlgili kuruluşlarla ilişkilerin yönetilmesi ve

- takibi,
- İnsan gücü planlanması ve personel politikasıyla ilgili çalışmaların yanı sıra personelin özlük, emeklilik ve benzeri işlemleri

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

- Mevzuat, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemeler çerçevesinde pay sahipliği haklarının kullanılmasını sağlamak üzere gerekli faaliyetlerin yürütülmesi,
- Bilgi verme ve kamuyu aydınlatma kapsamında yerli ve yabancı hissedarlar, yatırımcılar, analistler ve kurumlardan gelen bilgi taleplerinin karşılanması,
- Pay sahipliği haklarının kullanımı kapsamında kamu ve özel kuruluşlarla ilişkilerin koordine edilmesi,
- Şirket hisse senedi hakkında hazırlanan raporların ve yapılan değerlendirmelerin takip edilmesi,
- Hisse senedinin değeri ile ilişkilendirilebilecek, gerek Şirket ile gerekse sektör ile ilgili analiz ve araştırmaların yapılması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Risk Yönetim Müdürlüğü

- Risk yönetimi faaliyetleri kapsamında, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklere ilişkin risk politikalarının hazırlanması, belirlenen limitler dahilinde risklerin izlenmesi ve Şirket yönetimine raporlanması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

İnsan Kaynakları ve İdari İşler Müdürlüğü

- Şirketin İnsan Kaynakları Politikası ve yönetmeliği doğrultusunda iş gücü planlaması, insan kaynakları uygulamaları, izinlerin takibi, özlük işlemleri, sosyal

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

yardımlar gibi insan kaynakları süreçlerinin yürütülmesi ve takip edilmesi,

- İnsan kaynakları süreçlerinin projelendirilmesi, uygulanması ve geliştirilmesi,
- Şirketin dokümantasyon ihtiyacı ve bankaya paralel yürütülen çalışmalar kapsamında görev tanımları, iş tanımları ve yönetmeliklerin oluşturulması, revize edilmesi ve takibi,
- Şirketin kırtasiye, özendirme ve materyal ihtiyaçlarının karşılanması

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü

- İç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin ve süreçlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin değerlendirilmesi,
- Yasal mevzuata, dahili düzenlemelere ve politikalara uyum,
- Limitlere uygunluk ve limit aşımalarının izlenmesi,
- Bilgi ve finansal raporlama sistemlerine ve üst yönetime yapılan raporlamalara yönelik denetim çalışmalarının ve kontrollerin gerçekleştirilmesi,
- İş süreçlerinin değerlendirilmesi konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Yönetim Bilgi Sistemi Müdürlüğü

- Şirketin gereksinimlerini karşılayacak etkin ve güvenli bilgi sistemleri ve hizmetlerinin sağlanması,
- Bilgi sistemleri ile ilgili olarak kurum içinde kullanılan her türlü bilgisayar donanımı, bakımı, onarımı ve geliştirilmesinin sağlanması,
- Şirketin stratejik planlama yapabilmesini sağlayacak alt yapıların oluşturulması,
- Veri tabanı güvenlik ve denetim yöntemlerini kurmak ve geliştirmek

konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

Hukuk Müşavirliği

- Şirket faaliyetleriyle ilgili olan konular hakkında mütalaa verilmesi,
- Hukuki konulara ilişkin işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- Şirket'in taraf olduğu hukuki uyuşmazlıkların takibi ve kayıtlarının tutulması ve taraf olunan sözleşmelerin incelenip hazırlanması,
- Şirket'in faaliyetleriyle ilgi anlaşmazlıkların yargı yoluyla çözülmesi,
- Projelerin yasal altyapısının hazırlanması, yapılan resmi tebligatların takibi konularında çalışmalarını sürdürmektedir.

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama:

Şirketimizin ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak;

- Kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri,
- Sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2012 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 23.642.911.-TL'dir.

31 Aralık 2012 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 6.477.468.- TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 94.202.352.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimizin 2012 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 21 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; "Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2012 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılan davalara ilişkin açıklama:

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklama:

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırımın uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama:

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye Halk Bankası şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan, denetime tabidir. T.Halk Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. Halk GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Halihazırda kanunlar hakim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Ayrıca, önlem alma ihtiyacı duyulmadığından şirket herhangi bir zarara da uğramamıştır.

İmtiyazlı bir şekilde Şirket bilgilerine erişme imkanı olan kişilerin gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin açıklama:

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına şirketin faaliyet konusu kapsamında herhangi bir işlem yapmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri”ni benimsemekte, yanı sıra yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına iyi hizmet verebilmek adına, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmayı ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmeyi taahhüt eder.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ**1- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi**

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerini düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi’ni ihdas etmiştir. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi’nin esas itibarıyla;

Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,

Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere;

Pay Sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama, Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, Genel kurul toplantısında, Pay Sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlama, Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların Pay Sahiplerine yollanmasını sağlamak, Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izleme görevlerini yerine getirmek

konularında çalışmalar yürütmektedir..

Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Pay sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda birim, konuyu değerlendirerek, Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunar.

Şirket’in Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü nezdinde faaliyet göstermektedir. Birimin iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Ad Soyad / Unvan : Uğur GÜNEY/Müdür
Telefon No : +90 216 600 10 25
E-posta : ugur.guney@halkgyo.com.tr

Ad Soyad /Unvan : M.Erhan ÇELEBİ/Uzman Yrd.
Telefon No : +90 0216 600 10 06
E-posta : mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimiz www.halkgyo.com.tr adresindeki sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bulunmakta olup, Şirketimiz hakkında pay sahiplerini ve kamuyu aydınlatıcı bilgiler bu bölümde güncel olarak her türlü paydaşların bilgilerine sunulmaktadır. İlgili sitede Şirket’e ait tanıtım amaçlı kurumsal bilgiler, dönemsel olarak yayınlanan mali tablo ve faaliyet raporları, değerlendirme raporları ve kurumsal yönetim yapısı ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

Şirketimiz halka arz işlemleri sonrasında Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme haklarının kullanımı için, internet sitemiz aktif bir şekilde kullanılacak ve Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yasaların öngördüğü her türlü husus gözetilecektir.

4- Genel Kurul Bilgileri

Dönem içinde bir kez gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul, bütün ortakların katılımı ile çağrı muafiyetine uyulmaksızın toplanmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantılarında toplantı öncesi Faaliyet Raporu kurucu ortaklara gönderilmekte ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmaktadır. Bölünme, önemli

tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralınması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular ana sözleşme hükümlerince Genel Kurulca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup, Şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitemizde de yer almaktadır.

Genel Kurul öncesi yıllık faaliyet raporu dahil, mali tablo ve raporlar, kâr dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan genel kurul gündem maddeleri ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile esas sözleşmenin son hali genel kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, Halk GYO Genel Merkezi’nde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmuştur.

Özellik Arz Eden Kararlar

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

1. Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
2. Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
3. Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
4. (1.) ve (2.) bentlerinde sayılanların %10’dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
5. Ortaklığın iştirakleri,
6. Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

B- Özellik arz eden kararlar

1. Ortaklık portföyüne varlık alınması,

2. Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
3. Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
4. Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
5. Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
6. Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
7. Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
8. (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
9. Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
10. Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay 1 TL nominal değerli 477.000.000 pay, A Grubu 10.717.979 ve B grubu 466.282.021 adet paydan oluşmaktadır.*

* Şirket’in 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL’ye artırılması için halka arz edilecek 185.500.000 TL nominal değerli B grubu paylarının ihracına SPK tarafından onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının %28’ini oluşturan hisseler 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla İMKB’de işlem görmeye başlamıştır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu’nun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin

aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafında seçilir.

Ana Sözleşmemizin 9. Maddesi ile “Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.” hükmü konulmuştur.

Ana Sözleşme’mizin 28. maddesinde yer aldığı üzere; Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

6- Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirket’in kâr dağıtımına ilişkin usul ve esaslar Ana Sözleşme’nin 32. maddesinde yer almaktadır. Kâr dağıtım politikası Şirket’in Yönetim Kurulu’nda belirlendikten sonra, Genel Kurul’un onayına sunulur ve mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde pay sahiplerine dağıtılacaktır. Bundan sonraki süreçte özkaynak yapısı ve konjonktürel değişiklikler dikkate alınarak Şirket’in kâr dağıtım politikası belirlenecektir.

Ana Sözleşme’de kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. 2011 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 31.12.2011 tarihli bilançosuna göre tahakkuk eden safi kardan, Kanun ve Ana Sözleşme gereği ayrılması gereken miktarlar ayrıldıktan sonra geriye kalan karın, SPK mevzuatının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na Halka Arz öncesi kar dağıtımına cevaz vermiyor olması sebebiyle olağan üstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

7- Payların Devri

Esas Sözleşme’mizin 8. Maddesinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda öngörülen hususların dışında payların devri kısıtlanamaz.” hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz 2010 yılından itibaren geçerli olacak şekilde Bilgilendirme Politikasını belirlemiş ve 29.03.2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Genel Kurul Toplantısı’nda ortakların bilgisine sunulmuştur.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) “Bilgilendirme Politikası” kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket’in hak ve yararını da gözeterek şekilde ve ticari sır veya Şirket’in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır.

Bilgilendirme Politikamızın uygulanmasından, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü sorumludur.

9- Özel Durum Açıklamaları

2012 Yılı içinde, şirketimizin halka arzı gerçekleştirilmediğinden özel durum açıklaması yapılmamıştır.

10- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Halk GYO A.Ş. internet sitesi; www.halkgyo.com.tr adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan; ticaret sicili bilgileri, ortaklık ve yönetim yapısı, ana sözleşme, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporları gibi bilgiler internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinin aktif olarak kullanılmasına ve sürekli olarak güncel tutulmasına özen gösterilmektedir.

11- Faaliyet Raporu

Şirket’in faaliyet raporunun, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, diğer ilgili mevzuat çerçevesinde kamuoyunun ve pay sahiplerinin Şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanmasına azami özen gösterilir.

12- Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/ Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizde hakim paya sahip gerçek kişi bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz Etik İlkeleri çerçevesinde gözetilmektedir.

14- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır.

Şirket’in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir.

15- İnsan Kaynakları Politikası

- Şirketimiz İnsan Kaynakları politikasının temel esasları şunlardır:
- Şirket’in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,
- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,
- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini

- kullanabilecekleri geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek ve saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,
- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelerine uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği’nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

16- Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz, portföyündeki varlıklara ilişkin satış ve kiralama işleminde müşteri memnuniyetini azami ölçüde sağlamaya çalışmaktadır. Müşteri ve tedarikçilerinin ticari sır kapsamındaki bilgilerinin gizliliğine özen gösterilir.

17- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Etik Kurallara, Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer verilmektedir.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan

dolayı, Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, bulundukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak da yer almaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi
Hasan CEBECİ	Başkan
Sabahattin BİRDAL	Başkan Vekili
Levent KILIÇ	Üye
Ahmet YARIZ	Üye
Yunus KARAN	Bağımsız Üye
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri icrada görev almamaktadırlar.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır.

2012 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

19- Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda

ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaktadır.

20- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin onayını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Halk GYO Yönetim Kurulu, 2012 yılı içerisinde 28 kez toplanmıştır ve bu toplantılarda 64 adet karar almıştır. Her yönetim kurulu üyesinin toplantıda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir.

21- Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketin Misyonu, müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın

bir kurum haline gelmektir.

Şirketin Vizyonu, 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.

Şirketin stratejik hedefleri ise, gayrimenkul portföyünü konut alanı dışında, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirilerek, öz kaynak ağırlıklı ve küçük tasarruf sahibinin birikimlerine dayalı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmaktır.

Şirketin performans değerlendirmeleri, Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılacaktır.

22- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz İç Denetim ve Risk Kontrol Birimi, icrai görevi bulunmayan Yönetim Kurulu üyelerinin oluşturduğu, denetim ve gözetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde Yönetim Kuruluna yardımcı olmak üzere oluşturulan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket faaliyetlerinin Kanun ve ilgili diğer mevzuat ile şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda yürütüldüğü, iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin işleyişi, yeterliliği ve etkinliği, İç Denetim ve Risk Kontrol Birimi tarafından incelenmekte, denetlenmekte ve Denetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

23- Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirketin Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumlulukları, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri esas alınarak, Şirket esas sözleşmesi ile düzenlenmiştir.

24- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan

Yunus KARAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üye

Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan

Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Üye

Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Üyesi / Başkan Vekili

25- Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir.

Şirket, herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

2012 Yılı Önemli Gelişmeleri

Şirket merkezimiz Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye /İSTANBUL adresine taşınmıştır.

Şirketimizde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin Tebliği uyarınca, Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Ücretlendirme, Aday Gösterme ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri görevlerini de yerine getirecektir.

Şirketin Esas Sözleşmesinde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz esas sözleşmesinin; "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3., "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5., "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13., "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15., "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16., "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 17., "Genel Müdür" başlıklı 19., "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 20., "Toplantıda Komiser Bulunması" başlıklı 26., "Safi Karın Tespiti, Tahsisi ve Dağıtım" başlıklı 32., "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 36. Maddeleri yıl içerisinde aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir.

ESKİ METİN ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3 Şirket'in merkezi İstanbul' dur. Adresi, Mıyeyetade Mah. Kemeralı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için,

a-) Sermaye Piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetini edinmek kaydıyla) yurtdışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferag edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş hakları kaldırabilir.

b-) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

c-) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d-) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefriğini temin edebilir.

e-) Yalnızca koruma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

f) Şirket hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı ve

YENİ METİN ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3 Şirket'in merkezi İstanbul' dur. Adresi, Mıyeyetade Mah. Kemeralı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartıyla ve yönetim kurulu kararına müsteniden yurtdışında ve yurtdışında temsilcilik açabilir.

ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU

Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket amacını gerçekleştirmek için,

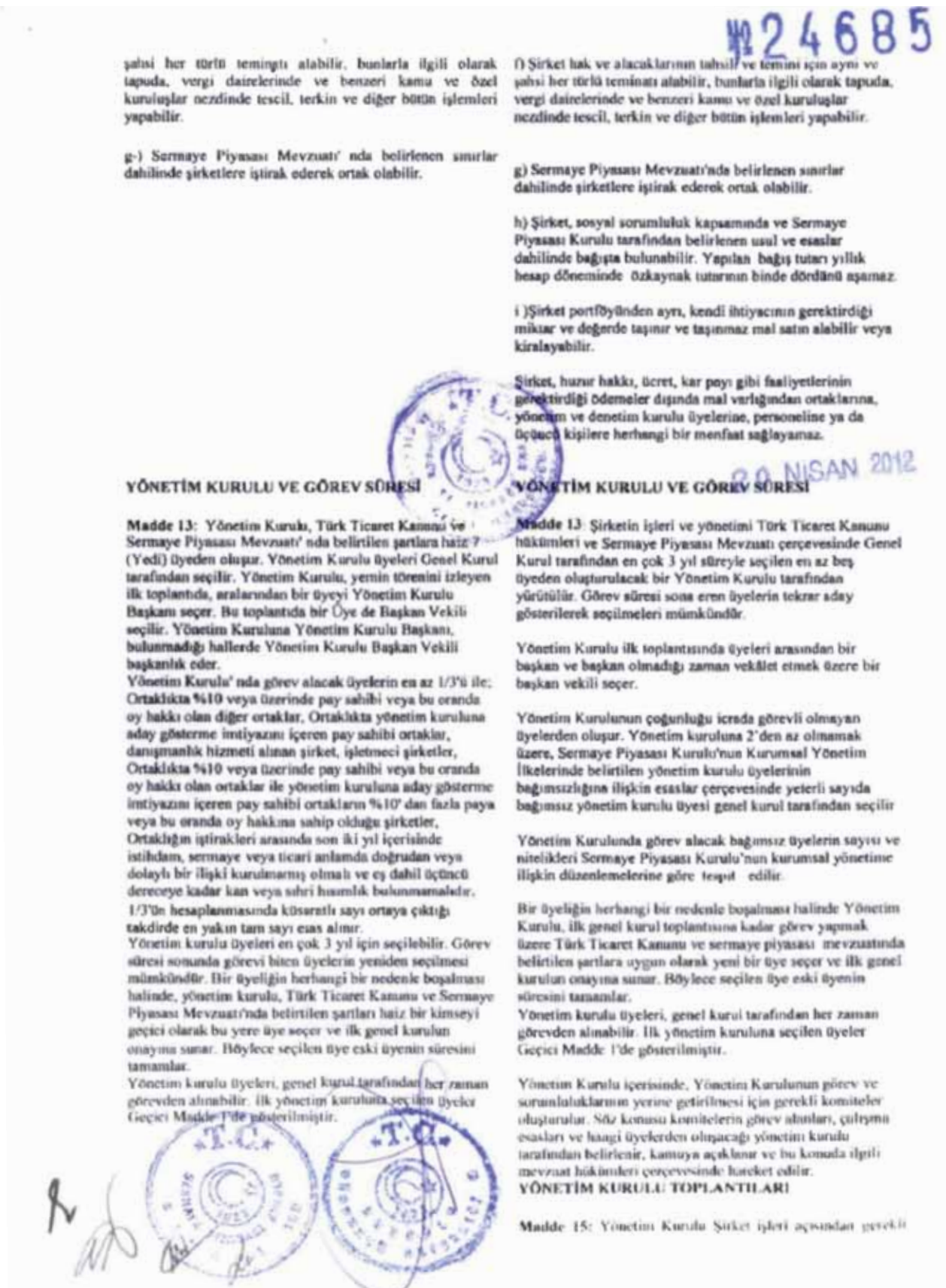
a) Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferag edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefriğini temin edebilir.

e) Risklere karşı korunma amacıyla swap, ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.



5. Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
6. Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
7. Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhithlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
8. (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Madde 17: Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur.

GENEL MÜDÜR

Madde 19: Yönetim Kurulunca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az 5 yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım-satım ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 20: Yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî husumet bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 inci maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve fîruu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî husumetlerinin menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları adına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve

- ilişkin kararlar,
7. Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhithlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
8. (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
9. Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
10. Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Madde 17: Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları Şirketin ücret politikasında düzenlenir. Söz konusu politikanın oluşturulmasında, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı dikkate alınır.

GENEL MÜDÜR

Madde 19: Yönetim Kurulunca Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması, gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 5 yıllık tecrübeye sahip olması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde 20: Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan kapsamda bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 inci maddesi hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve fîruu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî husumetlerinin menfaatlerine olan hususların görüşülmesine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir Şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

Yönetim kurulu üyelerinin Şirketle muamele yapma ve rekabet yasağına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun 334 ve 335' inci maddeleri hükümleri saklıdır.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

Madde 26: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

İLANLAR

Madde 29: Şirkete ait ilanlar, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen hususlara uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

SAFİ KARIN TESPİTİ, TAHSİSİ VE DAĞITIMI

Madde 32.1: Şirketin, bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler çıktıktan sonra kalan miktar safi karıdır.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile ortaklar için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket personeline kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Bu bağlamda safi karın;

32.1.1- Yüzde beşi (%5) kanuni yedek akçeye,

32.1.2- Kalandan pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu'nca tespit edilen oranda birinci temettü ayrılır.

32.1.3- Bakiyenin;

32.1.3.1- Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, azami yüzde beşe (%5) kadar olan kısmı, Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabılır.

32.1.3.2- Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.

32.1.4- 32.1.3.1 ve 32.1.3.2 fıkralarına göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10) oranında Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının bendi gereğince yedek akçe ayrılır.

32.1.5- Yukarıdaki dağıtımlar sonrasında geride kalan safi kar tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kotasyonu

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

Madde 26: Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında ilgili Bakanlık komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

İLANLAR

Madde 29: Şirkete ait ilanlar, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen hususlara uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

SAFİ KARIN TESPİTİ, TAHSİSİ VE DAĞITIMI

Madde 32.1: Şirketin, bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler çıktıktan sonra kalan miktar safi karıdır.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile ortaklar için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket personeline kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Bu bağlamda safi karın;

32.1.1- Yüzde beşi (%5) kanuni yedek akçeye,

32.1.2- Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matraftan; Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

32.1.3- Bakiyenin;

32.1.3.1- Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, azami yüzde beşe (%5) kadar olan kısmı, Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabılır.

32.1.3.2- Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.

32.1.4- 32.1.3.1 ve 32.1.3.2 fıkralarına göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10) oranında Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince yedek akçe ayrılır.

İlişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel kurulun belirleyeceği şekil ve surette dağıtımına tabi tutulur.

32.2- İş bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüleri geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 473.maddesi hükmü saklıdır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

Madde 36: Şirket ve organları, Sermaye Piyasası Kurulu kurumsal yönetim ilkelerine uymaya özen gösterirler. Ancak, söz konusu ilkelerin tam olarak uygulanamaması halinde bunun gerekçesi ve sonuçlarına yıllık faaliyet raporlarında yer verilir ve kamuoyuna açıklanır.

32.1.5- Yukarıdaki dağıtımlar sonrasında geriye kalacak safi kar tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel kurulun belirleyeceği şekil ve surette dağıtımına tabi tutulur.

32.2- İş bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüleri geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 473.maddesi hükmü saklıdır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Madde 36: Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair Seri:VI No:32 ve Seri:VI No:33 sayılı Tebliği yayımlamıştır.

Seri:VI No:32 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ", 31.01.2012 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Tebliğ değişikliği ile, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yaşanan güncel gelişmelere uyum sağlanabilmesi ve GYO'ların portföylerinin geliştirilebilmesi ve alternatif imkanların araştırılmasına yönelik hizmetleri ilişkili taraflarından alabilmesi, gelişen piyasa ortamında ortaya çıkan ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve lider sermayedar ile imtiyazlı paylara ilişkin uygulamadaki tereddütlerin giderilebilmesi amaçlanmıştır.

Yapılan temel değişiklikler aşağıda sunulmuştur.

- GYO Tebliği'nde mevcut bağımsız üye bulundurma zorunluluğu ve bağımsız üyelerde aranan şartlar Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmiştir.
 - Bilgi ve deneyim olarak gayrimenkul üzerine uzmanlaşmış şirket topluluklarının, sahip oldukları knowhow ve tecrübelerini grup içerisinde kullanabilmelerini teminen, GYO'ların ilişkili taraflardan danışmanlık hizmeti alabilecekleri düzenlenmiştir.
 - Ortaklıklarda, imtiyazlı payların mevcut olmaması halinde, lider sermayedarın ortaklıktaki hakim ortak konumunu, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca koruması zorunluluğu getirilmiştir.
 - Ortaklıklar tarafından katılım bankaları nezdinde katılma hesabı açılabilmesi imkanı sağlanmıştır.
 - Ortaklıkların kira gelirlerine dayalı varlık teminatlı menkul kıymet ihracı mümkün kılınmıştır.
 - Seri:VI No:33 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ise 12.05.2012 tarihinde Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- Söz konusu Tebliğ değişikliği ile gayrimenkul yatırım

ortaklıklarının portföylerine alınacak üst haklarının ayrı bir sayfaya ortaklık lehine daimi ve müstakil bir hak olarak kaydolunması şartı kaldırılmıştır. Böylece, tapuya tescil edilmek ve devrinde kısıtlama olmamak kaydıyla 30 yıldan kısa süreli üst haklarının da GYO'ların portföyüne alınabilmesine olanak sağlanmış ve GYO'ların yatırım yapabilecekleri alanlar genişletilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'ne (Seri:VI, No:11) www.spk.gov.tr adresinden erişilebilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de Yapılan Değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu, yıl içerisinde, Seri:IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de değişiklik yapılmasına ilişkin Seri:IV No:57, Seri:IV, No:60 ve Seri:IV No:61 sayılı Tebliğleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklik ve yeni düzenlemeler ile;

- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ kapsamında uygulamada ortaya çıkabilecek sorun ve tereddütlerin giderilmesini teminen bazı değişiklikler yapılmıştır.
- Bağımsız yönetim kurulu üyelerinde aranan bazı şartlar hafifletilmiş, bazı şartlar ise daha açık hale getirilmiştir.
- SPK'ya, kurumsal yönetim ilkelerine aykırı hareket edilmesi ticaret mahkemesine başvurma hakkı verilmiştir.

6362 No'lu Sermaye Piyasası Kanunu yılsonunda yürürlüğe giren Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ile temel olarak AB müktesebatına uyum amaçlanmıştır. Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulama alanları, imtiyazlı paylar, şirketlerin kendi paylarını satın alabilmesi, halka arz süreçleri ve sorumluluklar, yeni sermaye piyasası kurumları, SPK tarafından uygulanabilecek tedbir ve cezaların kapsamı gibi birçok konuda düzenlemeler yapılmıştır.

Yılsonu itibarıyla KDV ile ilgili yapılan yasal düzenlemede, büyükşehirlerde net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerindeki %1 olan KDV oranı değiştirilmiştir. Yeni düzenleme ile inşaat ruhsatı 31.12.2012 tarihinden sonra alınan projelerde KDV oranının belirlenmesinde arsa birim m² vergi değeri dikkate alınacaktır.

Konut teslimlerinde uygulanan KDV oranına ilişkin düzenleme, inşaat ruhsatı 01.01.2013 tarihinden sonra alınan projeleri kapsamakta olduğundan, Şirket'in mevcut konut projeleri söz konusu düzenleme

kapsamına girmemektedir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 2012 yıl içerisinde yürürlüğe girmiştir. Yeni TTK ile birlikte, halka açık ortaklıklar için düzenlenmiş olan kayıtlı sermaye sistemi, birikimli oy istemi, bağımsız denetim gibi hususların kapsamına halka kapalı ortaklıklar da dahil edilmiş, kapalı ortaklıkların adeta halka açık ortaklıklar gibi muhasebe standartlarına ve denetime tabi tutulması gündeme gelmiştir. Bunların yanı sıra daha önce kurumsal yönetim ilkelerinde düzenlenen bazı hususlara da yeni TTK'da da

yer verilmiştir. Yeni TTK ile getirilen yeniliklerden biri de, genel kurul toplantılarının elektronik ortamda yapılmasının zorunlu hale getirilmesidir. Yeni düzenlemeye göre 2012 faaliyet yılına ilişkin olarak yapılacak genel kurul toplantılarının elektronik ortamda toplanması gerekmektedir. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı da dönem içerisinde gerek elektronik genel kurul konusunda gerekse yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğinin belirlenmesi hakkında çeşitli yönetmelik ve tebliğler yayımlamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

- 1- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
- 2- Genel Kurul Toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
- 3- 2012 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi,
- 4- 2012 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait Bilânço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
- 5- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2012 yılı ve izleyen yıllara ilişkin Şirket Kar Dağıtım Politikasının ortakların onayına sunulması ve 2012 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
- 6- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin 2012 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,
- 7- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla Şirket Ana Sözleşmesinin 3., 7., 8., 13., 15., 17., 18., 20., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34. ve 35., maddelerinde yapılan değişikliklerin ve 21., 22., Geçici Madde 1, Geçici Madde 2, ve Geçici Madde 3'ün iptal edilmesi hususunun görüşülmesi ve onaylanması,
- 8- Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
- 9- Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
- 10- Bağımsız denetim firmasının seçilmesi,
- 11- Genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin hazırlanan iç yönergenin pay sahiplerinin onayına sunulması,
- 12- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2012 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
- 13- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Şirket Bağış Politikasının ortakların onayına sunulması ve Şirketin sosyal yardım amacıyla vakıf ve derneklere 2013 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
- 14- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Şirket Ücretlendirme Politikasının ortakların onayına sunulması, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay sahiplerine bilgi verilmesi,
- 15- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin 3.kişiler lehine verdiği teminat, rehin ve ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
- 16- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI. No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin"; Seri VI. No:17 Sayılı Tebliğ ile değiştirilen 41. Maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
- 17- Genel Kurul Toplantı tutanağının pay sahipleri adına Toplantı Başkanlığı tarafından imzalanması ve bununla yetinilmesi hususunda yetki verilmesi.
- 18- Dilek, Temenniler ve Kapanış.

Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Önerisi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih	: 06.03.2013
Toplantı Yeri	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Toplantı No	: 8
Karar No	: 17
Toplantıya Katılanlar	: Hasan CEBECİ, Sabahattin BİRDAL, Ahmet YARIZ, Levent KILIÇ, Yüksel GÖRGEÇ, Yunus KARAN
Gündem	: 2012 Yılı Kar Payı Dağıtımı hk.
Karar	:

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen 31.12.2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 12.065.699,00 TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 12.004.577,49 TL'den;

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükmü uyarınca bugüne kadar ayrılmış olan birinci tertip kanuni yedek akçe toplamı 1.453.261,13 TL olup, söz konusu tutar ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 12.004.577,49 TL net dönem karından, % 5 oranında (600.228,87 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2012 mali tablolarımızda yer alan 12.065.699,00 TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükmü uyarınca ayrılacak 600.228,87 TL birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan 11.465.470 TL tutarın % 97,15'ine isabet eden 11.138.704 TL'nin ve yasal kayıtlara göre geçmiş yıl dönem karından olağanüstü yedeklere aktarılan toplam 23.020.274,77 TL tutarın % 97,15'ine isabet eden 22.361.295,77 TL'nin toplamından oluşan 33.500.000 TL'nin ortaklara birinci temettü faslından bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması,
- 2012 yılı karı ve yasal kayıtlara göre geçmiş yıl dönem karından olağanüstü yedeklere aktarılan çıkarılmış sermayenin % 5,06'sı oranında 33.500.000 TL karşılığında bedelsiz hisse senedi dağıtılmasına istinaden sermayenin, 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 662.500.000.-TL'den 696.000.000.- TL'ye çıkarılması ve artırıma konu olan bedelsiz hisse senetlerinin mevcut pay sahiplerine Şirketimiz sermayesine iştirakleri nispetinde ve kayden dağıtılması,

Yönetim Kurulu Kâr Dağıtım Önerisi

- Kalan kardan 206.766.-TL'lik kısmının çalışanlara temettü olarak dağıtılması, temettü tutarının dağıtımına dair usul ve esasların Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesi ve Sosyal Güvenlik Kurumu kurum karşılıklarının da ayrılan temettü tutarından karşılanarak yapılması, 20.676,60 TL'lik kısmının ise ikinci tertip yasal yedek akçe olarak ayrılması, 38.201,79 TL karın ise dağıtılmayarak olağanüstü yedeklere aktarılması,

hususlarının Olağan Genel Kurula teklif edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Hasan CEBECİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ahmet YARIZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Levent KILIÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

Yüksel GÖRGEÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

Yunus KARAN
Yönetim Kurulu Üyesi

HALK GYO A.Ş. 2012 Yılı Kar Dağıtım Tablosu

Denetçiler Raporu

DENETÇİLER RAPORU

Şirketin
*** Unvanı** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
*** Merkezi** : İSTANBUL
*** Sermayesi** : 477.000.000.-TL
*** Faaliyet Konusu** : Gayrimenkul Portföy Yönetimi

Denetçi veya denetçilerin

Adları ve Soyadları
Hüseyin ZEYBEK ve Ahmet ÇAKMAK

Görev Süreleri
Görev süreleri 3 yıldır.

Şirket Ortağı veya Personeli olup olmadıkları
Denetçiler Şirket ortağı veya personeli değildir.

İştirak edilen Yönetim Kurulu toplantıları veya yapılan Denetim Kurulu toplantıları sayısı
Denetim Kurulu toplantıları her ay düzenli olarak yapılmıştır.

Ortaklık hesapları defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı, hangi tarihlerde inceleme yapıldığı, varılan sonuç
Şirket hesapları defter ve belgeleri usulüne uygun şekilde her ay sonu denetlenmiş, tutulması zorunlu defterlerin tutulduğu, defterlerin tutulmasında Şirket esas sözleşmesi ile Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uyulduğu tespit edilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1'inci fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince Şirket veznesinde yapılan sayımların tarihi ve sonuçları
2012 yılında Şirket veznesi kasa hesabı ile mutabık olduğu görülmüştür.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesinin 1'inci fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme tarihleri ve sonuçları
Her ay sonu gerekli inceleme yapılmış ve kayıtlara uygun olarak teminat ve kıymetli evrak mevcudiyeti saptanmış ve aynı maddenin diğer fıkralarında denetçilere verilen görevler yerine getirilmiştir.

İntikal eden şikayet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler
Görev süremiz boyunca tarafımıza yazılı veya sözlü herhangi bir şikâyet ve yolsuzluk intikal etmemiştir.

• HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 01.01.2012 – 31.12.2012 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, Şirketin esas sözleşmesi ve ilgili diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriklerini benimsediğimiz ekli 31.12.2012 tarihi itibari ile düzenlenmiş bilanço, Şirketin anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2012 – 31.12.2012 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmaktadır.

Sonuç olarak bilançonun ve gelir tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını takdirlerinize ve oylarınıza arz ederiz.

Saygılarımızla,
DENETÇİLER

Hüseyin ZEYBEK

Ahmet ÇAKMAK

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		662.500.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		1.453.261,13
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			0,00
		SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	12.065.699	12.004.577,49
4.	Ödenecek Vergiler (-)		
5.	Dönem Net Kârı (=)	12.065.699	12.004.577,49
6.	Geçmiş Yıllara Ait Zararlar (-)		
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	600.229	600.228,87
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	11.465.470	11.404.348,62
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)		
10.	Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	11.465.470	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	11.138.704	11.138.704,23
	- Nakit		
	- Bedelsiz	11.138.704	
	- Toplam	11.138.704	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		-
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü	206.766	206.766,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		-
15.	Ortaklara İkinci Temettü		-
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	20.677	20.676,60
17.	Statü Yedekleri	0	
18.	Özel Yedekler	0	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	99.323	38.201,79
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	22.361.296	22.361.295,77
	- Geçmiş Yıl Kârı		
	- Olağanüstü Yedekler	22.361.296	22.361.295,77
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0	0,00

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müsterek yönetime tabii ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (YTL)	ORAN (%)
BRÜT	A	541.965,73	0,051	5,06
	B	32.958.034,27	0,051	5,06
	TOPLAM	33.500.000,00		
NET (7)	A	541.965,73	0,051	5,06
	B	32.958.034,27	0,051	5,06
	TOPLAM	33.500.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (YTL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
33.500.000,00	0,9715			

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

*31 Aralık 2012 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Dipnotları ile
Bağımsız Denetim Raporu*

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
27 Şubat 2013

Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu ve
56 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

İçindekiler:

- Bağımsız denetim raporu
- Finansal durum tablosu
- Kapsamlı gelir tablosu
- Özsermaye değişim tablosu
- Nakit akışları tablosu
- Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü etkilemeyen husus

21 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, satış gelirlerinin büyük kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

İstanbul, 27 Şubat 2013

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		45,772,597	33,620,458
Nakit ve nakit benzerleri	3	6,477,468	33,112,602
Finansal yatırımlar	4	153,334	154,883
Ticari alacaklar	6	5,596,148	--
Stoklar	7	31,765,625	--
Diğer dönen varlıklar	13	1,780,022	352,973
- İlişkili kuruluşlar	21	811,195	85,415
- Diğer		968,827	267,558
DURAN VARLIKLAR		633,261,451	497,832,890
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	612,000,378	497,737,039
Ticari alacaklar	6	5,454,022	--
Maddi duran varlıklar	9	944,096	92,909
Maddi olmayan duran varlıklar	10	12,955	2,942
Diğer duran varlıklar	13	14,850,000	--
TOPLAM VARLIKLAR		679,034,048	531,453,348
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33,377,032	3,868,690
Finansal borçlar	5	21,081,080	3,309,230
- İlişkili taraflara finansal borçlar	21	21,081,080	3,309,230
- Diğer finansal borçlar		--	--
Ticari borçlar	6	838,543	268,230
- İlişkili taraflara ticari borçlar	21	99,250	66,598
- Diğer ticari borçlar		739,293	201,632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	73,944	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	11,383,465	291,230
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	21	11,153,400	--
- Diğer kısa vadeli yükümlülükler		230,065	291,230
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		124,340,306	18,333,647
Finansal borçlar	5	73,121,272	18,325,976
- İlişkili taraflara finansal borçlar	21	73,121,272	18,325,976
- Diğer finansal borçlar		--	--
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	51,191,153	--
- İlişkili taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	21	13,941,750	--
- Diğer uzun vadeli yükümlülükler		37,249,403	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	27,881	7,671
ÖZKAYNAKLAR	14	521,316,710	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		12,065,699	30,421,790
TOPLAM KAYNAKLAR		679,034,048	531,453,348

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN			
Satış gelirleri	15	24,944,878	34,004,419
Satışların maliyeti	15	[1,988,771]	[1,476,850]
Brüt kar		22,956,107	32,527,569
Genel yönetim giderleri	16	[4,706,869]	[2,587,446]
Faaliyet karı		18,249,238	29,940,123
Finansal gelirler	17	1,895,606	2,029,458
Finansal giderler	18	[8,079,145]	[1,547,791]
Vergi öncesi kar		12,065,699	30,421,790
Vergi geliri / (gideri)	19	--	--
DÖNEM KARI		12,065,699	30,421,790
Diğer kapsamlı gelir		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		12,065,699	30,421,790
Hisse başına kazanç	20	0.0252949	0.0637773

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla	14	477,000,000	--	--	1,829,221	478,829,221
Toplam kapsamlı gelir						
Net dönem karı		--	--	--	30,421,790	30,421,790
Diğer kapsamlı gelirler		--	--	--	--	--
Kapsamlı gelir toplamı		--	--	--	30,421,790	30,421,790
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler						
Yedeklere transfer		--	--	1,829,221	(1,829,221)	--
Dağıtılan temettü		--	--	--	--	--
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		--	--	1,829,221	(1,829,221)	--
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		477,000,000	--	1,829,221	30,421,790	509,251,011
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	14	477,000,000	--	1,829,221	30,421,790	509,251,011
Toplam kapsamlı gelir						
Net dönem karı		--	--	--	12,065,699	12,065,699
Diğer kapsamlı gelirler		--	--	--	--	--
Kapsamlı gelir toplamı		--	--	--	12,065,699	12,065,699
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler						
Yedeklere transfer		--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
Dağıtılan temettü		--	--	--	--	--
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	14	477,000,000	1,453,261	30,797,750	12,065,699	521,316,710

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2011
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem karı		12,065,699	30,421,790
Düzeltilmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortismanı	8	1,024,774	584,318
Maddi duran varlıklar amortismanı	9	63,045	14,711
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	10	473	161
Kıdem tazminatı karşılık gideri	12	32,684	--
İzin karşılığı gideri	12	73,944	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış zararı		6,907	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		--	(18,665,274)
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen giderler / (gelirler), net		(3,709)	(2,307)
Finansal giderler / (gelirler), net	17, 18	6,183,539	(479,360)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		19,447,356	11,874,039
Ticari alacaklardaki değişim		(11,050,170)	658
Diğer dönen varlıklardaki değişim		(1,427,049)	(274,257)
Diğer duran varlıklardaki değişim		(14,723,146)	--
Ticari borçlardaki değişim		(95,539)	219,934
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		62,283,388	(109,500)
Ödenen kıdem tazminatları	12	(12,474)	--
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		54,422,366	11,710,874
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları		(145,048,517)	(57,530,928)
Satılan maddi ve maddi olmayan duran varlıklar		24,565	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları		--	44,060,799
Finansal yatırımlar		(8,018,869)	(149,625)
Maddi duran varlık alımları	9	(945,704)	(52,851)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(10,486)	(3,103)
Alınan faizler		1,925,481	1,768,641
Finansal yatırım satışından sağlanan nakit girişleri		8,175,130	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(143,898,400)	(11,907,067)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		68,000,000	22,500,000
Komisyon ödemeleri		(13,867)	--
Finansal borçların geri ödemesi		(1,804,665)	(903,154)
Ödenen faizler		(3,074,864)	(1,512,380)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		63,106,604	20,084,466
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim		(26,369,430)	19,888,273
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		32,846,092	12,957,819
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	6,476,662	32,846,092

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak, geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket'in temel amacı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalar, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır.

Şirket, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 477,000,000 TL olup bu tutarın 10,717,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı olarak ödenmiştir.

Şirket'in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 22 kişidir (31 Aralık 2011: 14 kişi).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişikliklerle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket 29 Ağustos 2012 tarihinde sermayesinin 477,000,000 TL'den 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları'na ("UMS")/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

1.1.1. Uygunluk beyanı (devamı)

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları UMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("Kurum") kurulması Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Uygulanan Muhasebe Standartları'nda herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 27 Şubat 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

1.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

1.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2011 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2011 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında "satışların maliyeti" içerisinde sınıflanan 955 TL tutarındaki danışmanlık giderleri ve 49,500 TL diğer giderler tutarı karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "genel yönetim giderleri" içerisinde sınıflandırılmıştır. Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında "duran varlıklar" içerisinde sınıflanan 154,883 TL tutarındaki finansal yatırımlar karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "dönen varlıklar" içerisinde sınıflandırılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

1.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

1.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların

uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri

1.4. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") tüm yorumları uygulamıştır.

1.1.2. 31 Aralık 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan

durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

1.1.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller olup maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi faydalı ömürleri 50 yıldır.

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

1.1.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

1.5.3. Arsa ve Konut Stokları

Stoklar net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini faydalı ömürleri 5 yıldır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen özel maliyetlerin faydalı ömürleri, kira anlaşmalarının ömrü kadardır.

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Tükenme payları

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini faydalı ömrü 4-10 yıldır.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullarımdaki değerin büyük olanıdır. Kullarımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar banka bonoları ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.9. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. **2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar.** Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır: - raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve - ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların

raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Gelirin Kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

i) Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

ii) Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

iii) ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

1.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.5.16. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.17'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.17. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

2.5.19. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bankalar-Vadesiz mevduat	34,701	23,163
Bankalar-Vadeli mevduat	6,382,257	33,089,439
Diğer hazır değerler(*)	60,510	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	6,477,468	33,112,602
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(806)	(266,510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	6,476,662	32,846,092

(*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesinden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ve ters reponun detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	4,890,000	%5.10	7 Ocak 2013
TL	1,116,451	%5.00	2 Ocak 2013
TL	275,806	%8.25	21 Ocak 2013
TL	100,000	%2.50	2 Ocak 2013
Toplam	6,382,257		
31 Aralık 2011	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
TL	12,719,614	%10.50	5 Ocak 2012
TL	8,188,517	%11.50	17 Ocak 2012
TL	7,184,060	%10.50	5 Ocak 2012
TL	3,081,057	%10.50	5 Ocak 2012
TL	1,611,781	%10.75	5 Ocak 2012
TL	153,348	%6.00	2 Ocak 2012
TL	100,032	%11.50	2 Ocak 2012
TL	51,030	%7.50	2 Ocak 2012
Toplam	33,089,439		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2012				
Banka Bonosu	149,625	153,334	2013	8.4
Toplam	149,625	153,334		
	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2011				
Banka Bonosu	149,625	154,883	2013	11.04
Toplam	149,625	154,883		

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	21,081,080	3,309,230
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	21,081,080	3,309,230
Uzun vadeli finansal borçlar:		
Uzun vadeli banka kredileri	73,121,272	18,325,976
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	73,121,272	18,325,976
Toplam finansal borçlar	94,202,352	21,635,206
Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:		
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa	21,081,080	3,309,230
1-2 yıl arası	13,375,047	3,014,659
2-3 yıl arası	11,860,130	2,746,440
3-4 yıl arası	10,520,328	2,502,582
4-5 yıl arası	9,339,172	2,280,933
5 yıl ve 5 yıldan uzun	28,026,595	7,781,362
Toplam	94,202,352	21,635,206

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**31 Aralık 2012:**

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	10.9	2022	11,902,436	39,732,636
TL ⁽²⁾	10.9	2022	3,799,371	17,426,622
TL ⁽³⁾	8.0	2021	3,314,614	17,230,562
Toplam			19,016,421	74,389,820

⁽¹⁾ 12 Ocak 2012 tarihinde Halkbankası'ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza finansmanı için alınmıştır. Halkbankası'na kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

⁽²⁾ 31 Ağustos 2012 tarihinde Halkbankası'ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza ve Kocaeli Şekerpınar Arsası finansmanı için alınmıştır.

⁽³⁾ İstanbul Beyoğlu Asmalımescit'de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'tan kullanılan kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).

31 Aralık 2011:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8.0	2021	3,309,230	18,325,976
Toplam			3,309,230	18,325,976

⁽¹⁾ İstanbul Beyoğlu Asmalımescit'de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'dan kullanılan kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**Ticari alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 5,596,148 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur).

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 5,454,022 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur).

6. **TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR** *(devamı)*

Ticari borçlar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 21)	99,250	66,598
Diğer ticari borçlar (*)	739,293	201,632
Toplam	838,543	268,230

(*) Şirket'in ticari borçlarının 254,500 TL'si Dedeman Otel Tasarım Projesi için mimarlık şirketine ödenecek tutardan, 201,183 TL'si Bakırköy proje yönetimini gerçekleştiren danışmanlık şirketine ödenecek olan proje yönetim tutarından, 126,854 TL'si İzmir Konak 2 Binası için gerçekleştirilen sabit kıymet alımlarının ödenecek olan tutarlarından ve 156,756 TL'si diğer şirketlere olan çeşitli ticari borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

7. **STOKLAR**

Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere ASKGP ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme şartlarına göre, inşaat faaliyetinin 19 Şubat 2014 tarihinde tamamlanması yüklenicinin sorumluluğundadır. Satışı gerçekleştirilen bağımsız ünitelerin tapu devri ile müşterilere teslim tarihi olarak 19 Şubat 2015 tarihi öngörülmektedir. Banka kredileri ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 8 adet bağımsız ünite üzerinde 8,650,150 TL tutarında ilgili bankalar lehine kısıtlama bulunmaktadır. Şirket ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 tarihinde 18,100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL'dir.

8. **YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Arsalar	--	261,612,545
Binalar	335,496,712	209,972,691
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	276,503,666	26,151,803
Toplam	612,000,378	497,737,039

8. **YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER** *(devamı)*

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış
İstanbul Ataşehir Arsası (c)	229,846,920	--	(229,846,920)	--	--	--
İstanbul Bakırköy Arsası (a)	31,765,625	--	(31,765,625)	--	--	--
Arsalar toplamı	261,612,545	--	(261,612,545)	--	--	--
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	38,488	83,601
İstanbul Salıhapazı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	81,144	150,372
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	74,783	139,642
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	37,593	69,665
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	15,654	29,009
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	20,671	38,306
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	14,365	26,621
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	44,891	83,190
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	31,670	59,138
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	22,878	42,396
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	21,951	40,678
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	26,179	48,481
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	--	8,425,000	16,360	30,317
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	33,924	62,866
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	15,864	29,622
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	27,268	50,532
İstanbul Caddobostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	75,247	140,509
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	17,239	31,946
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	11,230	20,811
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	21,632	40,127
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	7,754	14,477
Ataşehir Finans Plaza	--	126,548,795	--	126,548,795	--	455,878
Binalar toplamı	210,636,101	126,548,795	--	337,184,896	663,410	1,688,184
Levent Otel Projesi (b)	26,151,803	2,004,146	--	28,155,949	--	--
İstanbul Ataşehir Arsası (c)	--	233,032,598	--	233,032,598	--	--
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (d)	--	5,318,788	--	5,318,788	--	--
Kocaeli Şekerpınar Arsası (e)	--	9,996,331	--	9,996,331	--	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	26,151,803	250,351,863	--	276,503,666	--	276,503,666
Toplam	498,400,449	376,900,658	(261,612,545)	613,688,562	663,410	1,688,184
Toplam	26,151,803	250,351,863	--	276,503,666	--	276,503,666

(a) Bakırköy Arsa üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır.

(b) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 1,306,110 TL mimari ve mühendislik giderleri, 438,732 TL sözleşme damga vergisi ve diğer harçlar, 259,304 TL proje yönetim giderleri arsa maliyetine eklenmiştir.

(c) Ataşehir Arsa üzerinde, İstanbul Finans Merkezi Proje'si kapsamında yapılan İfrazen parsel taksimi sonucu oluşan3,185,678 TL tapu harcı giderleri aktifleştirilmiştir.

(d) Eskişehir- Odunpazarı Arsası üzerinde bulunan inşaat iskeletinin temizliği için yıl içerisinde verilen 66,000 TL tutarında yıkım gideri, 283,880 TL tutarında tapu harcı gideri, ve 69,268 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsa maliyetine eklenmiştir.

(e) Kocaeli Şekerpınar Arsası üzerinde 81,956 TL tapu ve harç gideri ve 19,063 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsanın maliyetine eklenmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

i. İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 583 metrekare olan kagir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24,700,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank ve Halk Faktoring AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,300,296 TL kira geliri elde etmiştir.

ii. İstanbul Salıpazarı Binası

İstanbul Salıpazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1,196 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 37,646,459 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a ve Eco Trade and Development Bank ("Eco Trade")'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,637,523 TL kira geliri elde etmiştir.

iii. İzmir Konak Binası-1

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 739 metrekare olan banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifakı kurulmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13,400,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,942,085 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,012,982 TL kira geliri elde etmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

iv. Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 272 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 6 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,000,000 TL'dir Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci katını Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye ("Halk Yatırım") diğer bölümlerini ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,078,825 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

v. İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 195 metrekare ve beş metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kagir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,784,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,085,129 TL kira geliri elde etmiştir.

vi. İstanbul Beşiktaş Binası

İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kagir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,075,900 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı ("Emekli Sandığı")'na, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 931,994 TL kira geliri elde etmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

vii. İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kagir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,379,745 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 799,722 TL kira geliri elde etmiştir.

viii. İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 200 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,606,582 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 799,722 TL kira geliri elde etmiştir.

ix. İzmir Konak Binası

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 616 metrekare olan kagir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,457,213 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare'lik bölümünü Halk Sigorta AŞ'ye ("Halk Sigorta"), birinci kattaki 171 metrekare'lik bölümü Halk Yatırım'a, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 810,913 TL kira geliri elde etmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

x. Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 6 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,400,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 730,247 TL kira geliri elde etmiştir.

xi. İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 213 metrekare olan sekiz katlı kagir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,524,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden,

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 999,653 TL kira geliri elde etmiştir.

xii. **Bursa Binası**

Bursa Binası, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,865,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 626,449 TL kira geliri elde etmiştir.

8. **YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Binalar (devamı)

xiii. **İzmir Karşıyaka Binası**

İzmir Karşıyaka Binası, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada 18 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 8,425,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 31 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İzmir Karşıyaka Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,510,220 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 549,409 TL kira geliri elde etmiştir.

xiv. **Ankara Bahçelievler Binası-1**

Ankara Bahçelievler Binası- 1, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 612 metrekare olan beş katlı kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 3 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,310,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya

vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 546,477 TL kira geliri elde etmiştir.

xv. **Kocaeli Binası**

Kocaeli Binası, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 284 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,950,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 666,435 TL kira geliri elde etmiştir.

8. **YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Binalar (devamı)

xvi. **İstanbul Fatih Binası**

İstanbul Fatih Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 208 metrekare olan kagir banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,835,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 439,847 TL kira geliri elde etmiştir.

xvii. **İstanbul Caddebostan Binası**

İstanbul Caddebostan Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 902 metrekare olan bahçeli kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,502,500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya

vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 466,505 TL kira geliri elde etmiştir.

xviii. **Sakarya Adapazarı Binası**

Sakarya Adapazarı Binası, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 3000 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 2 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,350,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 601,071 TL kira geliri elde etmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xix. **Ankara Bahçelievler Binası-2**

Ankara Bahçelievler Binası-2, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 610 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 3 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,200,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 510,921 TL kira geliri elde etmiştir.

xx. **İstanbul Ataköy Binası**

İstanbul Ataköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 515 metrekare olan kagir banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,918,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 573,134 TL kira geliri elde etmiştir.

xxi. **İstanbul Nişantaşı Binası**

İstanbul Nişantaşı Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 221.50 metrekare olan sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kagir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,310,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 399,861 TL kira geliri elde etmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxii. **Ataşehir Finans Plaza**

Ataşehir Finans Plaza, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 7,995 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72,275,000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36,137,500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33,237,500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2,900,000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2,070,600 TL tapu harç bedeli, 509,253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1,466,224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Ataşehir Finans Plaza finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL ipotek teminat olarak verilmiştir (Not 11).

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 159,000,000TL'dir. Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank'a kiraya vermiş olup üç yıllık kira bedeli 33,460,200 TL tutarı peşin tahsil etmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden sözleşme başlangıcı olan 1 Nisan 2012 tarihinden 31 Aralık 2012 tarihine kadar 8,365,050 TL kira geliri elde etmiştir.

Yapılmakta olan yatırımlar

Levent Otel Projesi

Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün

değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 24 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 53,295,139 TL'dir Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

Ataşehir Arsa

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 57,462 metrekare alana sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 229,846,920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2012 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 488,438,390 TL'dir.

Arsa üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi Projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır.

25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16,337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 250.173 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar (devamı)

Eskişehir Odunpazarı Arsa

Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 ada 89 parsel ve 90 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 13,073 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 21 Aralık 2012 tarihli rapora göre Odunpazarı Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 5,550,000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi amacıyla ihale açılmasına karar verilmiştir.

Kocaeli Şekerpınar Arsa

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul

değerleme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2012 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 9,900,000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Halkbank için operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Eco Trade, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı, Halk Faktoring, Ceda Akaryakıt Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	29,931,758	16,226,376
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	46,205,183	45,802,510
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1,702,926	2,059,246
Toplam	77,839,867	64,088,132

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Demirbaşlar	109,524	531,193	(47,615)	593,102
Özel maliyetler	--	414,511	--	414,511
	109,524	945,704	(47,615)	1,007,613
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(16,615)	(42,219)	16,143	(42,691)
Özel maliyetler	--	(20,826)	--	(20,826)
	(16,615)	(63,045)	16,143	(63,517)
	92,909			944,096

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet				
Demirbaşlar	56,673	52,851	--	109,524
	56,673	52,851	--	109,524
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1,904)	(14,711)	--	(16,615)
	(1,904)	(14,711)	--	(16,615)
	54,769	38,140	--	92,909

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3,103	10,486	--	13,589
	3,103	10,486	--	13,589
Tükenme payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(161)	(473)	--	(634)
	(161)	(473)	--	(634)
	2,942	10,013	--	12,955

1 Ocak 2011 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	3,103	--	3,103
	--	3,103	--	3,103
Tükenme payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	(161)	--	(161)
	--	(161)	--	(161)
	--	2,942	--	2,942

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından açılmış ve halen devam etmekte olan ve Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan herhangi bir dava bulunmamaktadır. SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	150,186,518	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	150,186,518	--

(a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL ipotek tutarı ve Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 186,518 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Biskon Yapı AŞ (*)	8,960,400	--
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	2,351,700	--
NYS Proje Danışmanlık İnşaat San Tic Ltd Şti (***)	550,000	
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (**)	300,000	300,000
Akan Mimarlık Proje İnşaat Dan ve Tic Ltd Şti (***)	221,400	--
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taah Ltd Şti (**)	126,000	--
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic.Ltd.Şti	124,000	--
Esyapı Prefabrik İnşaat Yapı Elemanları Tic San AŞ	70,000	
Zemin Etüd ve Tasarım AŞ	18,960	--
Bilkay İnsan Kaynakları Eğitim ve Danışmanlık Bilişim Temizlik Hizmetleri Ltd Şti	15,500	9,165
Bilkay Bilgi Kayıt Organizasyon ve Ticaret Ltd Şti	13,000	3,550
	12,750,960	312,715

(*) Şirket "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşii" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır

(**) Dedeman Turizm Yönetimi AŞ, Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic. AŞ ve Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taah Ltd Şti Şirket'in kiracılarıdır.

(***) Dedeman Otel Projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatları karşılığı	27,881	7,671
Toplam	27,881	7,671

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İzin karşılığı	73,944	--
Toplam	73,944	--

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,034 TL ve 2,732 TL'dir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı	2.9%	%4.5
Beklenen maaş / limit artış oranı	5.0%	%4.5
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	95%	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiyesi	7,671	--
Faiz maliyeti	1,147	--
Hizmet maliyeti	14,181	7,374
Yapılan ödemeler	(12,474)	--
Aktüeryal fark	17,356	297
Dönem sonu bakiyesi	27,881	7,671

Aktüeryal fark, olduğu tarihte giderleştirilmektedir. 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla faiz maliyeti finansal giderlerde, hizmet maliyeti ile aktüeryal fark ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer dönen varlıklar**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait giderler (*)	1,333,177	85,415
Peşin ödenen vergi ve fonlar	286,654	264,637
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	152,355	--
Verilen sipariş avansları	78	--
Diğer	7,758	2,921
Toplam	1,780,022	352,973

(*) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderler 840,622 TL tutarında peşin ödenmiş halka arz giderlerinden, 372,474 TL tutarında peşin ödenmiş sponsorluk giderlerinden, 108,320 TL tutarında peşin ödenmiş sigorta giderlerinden ve 11,761 TL tutarında peşin ödenen diğer genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan 14,850,000 TL tutarındaki KDV alacağından oluşmaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait gelirler ⁽¹⁾	11,153,400	--
Ödenecek vergi ve fonlar	163,716	231,808
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	34,334	14,390
Alınan depozito ve teminatlar	27,000	--
Gider tahakkukları	2,708	45,032
Personele borçlar	2,307	--
Toplam	11,383,465	291,230

⁽¹⁾ Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank'a kiraya vermiş olup üç yıllık kirayı peşin tahsil etmiştir. Bu tutar Şirket'in tahsil elde ettiği kira tutarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.**Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽¹⁾	18,100,000	--
Gelecek yıllara ait gelirler ⁽²⁾	33,091,153	--
Toplam	51,191,153	--

⁽¹⁾ Şirket'in Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ile anlaşmış olduğu firmadan tahsil etmiş olduğu avans tutarıdır.⁽²⁾ Gelecek yıllara ait gelirler hesabı, Şirket'in Ataşehir Finans Plaza'yı Halkbank'a kiraya vermesiyle peşin tahsil ettiği. 13,941,750 TL tutarındaki kira tutarının uzun vadeli kısmından, 19,149,403 TL ise Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.**14. ÖZKAYNAKLAR****14.1. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Grubu	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	2.09	9,967,978	2.09	9,967,978
Halkbank	B	97.75	466,282,021	97.75	466,282,019
Halk Yatırım	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Halk Sigorta	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Diğer ortaklar	A	←0.01	1	←0.01	1
Diğer ortaklar	B	0.00	0	←0.01	2
Ödenmiş sermaye		100.00	477,000,000	100.00	477,000,000

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yaridan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 477,000,000 TL itibari değerinde 477,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 10,717,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

14.2. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 1,453,261 TL tutarındadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

14.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

14 Mayıs 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan kararla 2011 yılı karının tamamı Şirket bünyesinde bırakılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Kira gelirleri	24,932,165	15,255,081
Diğer gelirler	12,713	84,064
Gayrimenkul satış karı ^(*)	--	18,665,274
Toplam satış gelirleri	24,944,878	34,004,419

(*) Gayrimenkul satış karı 8 Eylül 2011 tarihinde Asmalımescit binasının satışından elde edilmiştir. 8 Eylül 2011 tarihine kadar elde edilen kira gelirlerinin 143,967 TL'si Asmalımescit binasına aittir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Amortisman giderleri	1,024,774	584,318
Emlak vergisi giderleri	843,336	725,914
Diğer	111,352	68,507
Gayrimenkul bakım giderleri	9,309	98,111
Toplam	1,988,771	1,476,850

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Personel giderleri	2,363,483	1,428,154
Danışmanlık giderleri	969,550	204,560
Sponsorluk giderleri	278,556	--
Dışarıdan sağlanan faydalar	174,604	173,596
Reklam ilan giderleri	149,985	124,310
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	145,056	52,299
Fizibilite ve ekspertiz giderleri	136,062	319,394
Seyahat ve araç kira giderleri	127,258	87,360
Kira giderleri	125,000	--
Vergi, resim ve harç giderleri	121,899	39,253
Amortisman giderleri	63,518	14,872
Bakım ve onarım giderleri	5,849	12,573
Bağış ve yardım giderleri	--	50,000
Diğer giderler	46,049	81,075
Toplam	4,706,869	2,587,446

Personel giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Maaşlar ve ücretler	1,625,464	969,333
Huzur hakkı ücretleri	272,210	308,883
SGK işveren payı	226,226	115,182
Diğer	239,583	34,756
Toplam	2,363,483	1,428,154

17. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Bankalardan alınan faiz gelirleri	1,659,777	2,027,151
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	201,986	2,307
Kur farkı geliri	33,843	--
Toplam	1,895,606	2,029,458

18. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Faiz giderleri	7,996,876	1,546,953
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan giderler	50,335	--
Komisyon giderleri	13,867	--
Kur farkı gideri	18,067	838
Toplam	8,079,145	1,547,791

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

20. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Net dönem karı	12,065,699	30,421,790
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	477,000,000	477,000,000
Hisse başına kazanç	0.0252949	0.0637773

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası [“TL”] cinsinden ifade edilmiştir.)

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**21.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	34,701	23,107
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	6,382,257	32,938,377
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	60,510	--
Toplam	6,477,468	32,961,484
Diğer dönen varlıklar		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	290,411	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	412,500	--
Halk Sigorta AŞ	106,385	85,415
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	1,899	--
Toplam	811,195	85,415
Finansal borçlar		
Halkbank –kısa vadeli	21,081,080	3,309,230
Halkbank –uzun vadeli	73,121,272	18,325,976
Toplam	94,202,352	21,635,206
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	29,500	--
Halk Sigorta AŞ	69,750	66,598
Toplam	99,250	66,598

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**21.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Halkbank	11,153,400	--
Toplam	11,153,400	--
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Halkbank	13,941,750	--
Toplam	13,941,750	--

21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Kira gelirleri		
Halkbank	23,003,406	13,691,169
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	186,602	150,018
Halk Faktoring A.Ş.	234,000	--
Halk Sigorta AŞ	87,317	128,125
Emekli Sandığı	78,957	72,972
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	52,629	--
Toplam	23,642,911	14,042,284
Faiz gelirleri		
Halkbank	1,590,219	1,919,115
Halk Yatırım	16,103	--
Toplam	1,606,322	1,919,115
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler		
Halk Yatırım	70,511	--
Toplam	70,511	--
Faiz giderleri		
Halkbank	(7,996,876)	(1,546,953)
Toplam	(7,996,876)	(1,546,953)
Komisyon giderleri		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(13,867)	--
Toplam	(13,867)	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler** (devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Diğer giderler		
Halk Bankası Spor Kulübü	(209,589)	--
Halk Sigorta AŞ	(96,722)	(66,673)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(35,865)	--
Halkbank	(364)	--
Toplam	(342,540)	(66,673)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, satış gelirlerinin büyük kısmını oluşturmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 502,271 TL'dir (31 Aralık 2011: 420,002 TL).

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,piyasa riski.

22.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılarından teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**22.1. Kredi riski** (devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2012				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	11,050,170	6,477,468	153,334
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	11,050,170	6,477,468	153,334
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar			
31 Aralık 2011	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	33,112,602	154,883
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	33,112,602	154,883
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**22.2. Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2012	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	94,202,352	153,183,087	10,022,789	12,040,002	64,603,334	66,516,962
Ticari borçlar	838,543	838,543	838,543	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	203,065	203,065	203,065	--	--	--
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	19,149,403	19,149,403	--	--	19,149,403	--
Toplam	114,393,363	173,374,098	11,064,397	12,040,002	83,752,737	66,516,962
31 Aralık 2011	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	21,635,206	32,851,123	869,232	2,610,308	14,000,271	15,371,312
Ticari borçlar	268,230	268,230	268,230	--	--	--
Toplam	21,903,436	33,119,353	1,137,462	2,610,308	14,000,271	15,371,312

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

22.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile raporlama tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket, Bakırköy arsası üzerinde gerçekleştirdiği konut kompleksindeki bağımsız ünitelerin yabancı müşterilere olan satışından ağırlıklı olarak ABD Doları bazında senetler almaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2012 (TL tutarı)	31 Aralık 2011 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1,214,920	--
Toplam yabancı para pasifler	--	--
Net pozisyon	1,214,920	--

Döviz bazında ayrıntılı;

31 Aralık 2012				31 Aralık 2011		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Uzun vadeli ticari alacaklar	ABD Doları	681,544	1,214,920	ABD Doları	--	--
Toplam		681,544	1,214,920		--	--
Net pozisyon		681,544	1,214,920		--	--

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2012	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	121,492	(121,492)
2-ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	121,492	(121,492)
Toplam	121,492	(121,492)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	6,535,591	33,244,322
Vadeli mevduat	6,382,257	33,089,439
Finansal yatırımlar	153,334	154,883
Finansal yükümlülükler	94,202,352	21,635,206

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla , finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat – TL	5.18%	%9.84
Finansal yatırım-TL	8.39%	%11.04
Finansal borç – TL	10.28%	%8.00

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Kar / (Zarar)		Kapsamlı Gelir Tablosu ^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2012	(242)	242	(238)	238
31 Aralık 2011	--	--	--	--

^(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

22.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük / özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, ilgili varlığın piyasada oluşan fiyatlarıyla değerlendirilip finansal tablolara yansıtılmıştır. Nakit ve nakit benzerleri kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Ticari alacaklar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla cari borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Ticari borçlar ve diğer borçlar

Kısa vadeli ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Aşağıdaki tabloda detaylandırılanlar haricinde, Şirket yöneticileri, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğunu düşünmektedir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri, finansal piyasalardan alınabilen güvenilir bilgilere dayandırılarak hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda, finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri dışındaki değerleriyle taşınan finansal araçların kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırılması yer almaktadır.

31 Aralık 2012	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>		
Banka Bonosu	153,334	153,334
Ticari alacaklar	11,050,170	9,670,983
<u>Finansal Yükümlülükler</u>		
Alınan krediler	94,202,352	95,385,444

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Banka Bonosu	153,334	--	--	153,334
Toplam finansal varlıklar	153,334	--	--	153,334
31 Aralık 2011	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Banka Bonosu	154,883	--	--	154,883
Toplam finansal varlıklar	154,883	--	--	154,883

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

8 Şubat 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye artırılması için halka arz edilecek 185,500,000 TL nominal değerli B grubu payların hamiline yazılı olarak SPK tarafından onayı gerçekleşmiştir ve halka arz işlemi sonucu %28'ini oluşturan hisseleri 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27. maddesinin "a, b ve c" bentleri ile 24. ve 35. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	6,630,802	33,267,485
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	643,766,003	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		28,637,243	448,824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	679,034,048	531,453,348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	94,202,352	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)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	520,472,644	509,251,011
	Diğer Kaynaklar		64,359,052	567,131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(ii)	679,034,048	531,453,348
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	--	--
A1				
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	6,477,468	33,112,602
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	--	--
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	--	--
B1				
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	--	--
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	--	--
K				

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/ [n]	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/ [a],[b]	[B+A1]/D	Asgari %50	%94.92	% 93.59
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/ [b]	[A+C-A1]/D	Azami %50	%0.98	% 6.26
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/ [c]	[A3+B1+C1]/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/ [d]	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	[E+F+G+H+J]/i	Azami %500	%18.10	% 4.25
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/ [b]	[A2-A1]/D	Azami %10	%0.96	% 6.23



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1

34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Tel: (0216) 600 10 00 Faks: (0216) 594 53 72

www.halkgyo.com.tr