



## **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

18 Ekim - 31 Aralık 2010  
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar  
ve Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

14 Ocak 2011

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu  
ve 32 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

## **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**

### **İçindekiler**

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özsermaye değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 17  
Büyükdere Caddesi  
Levent 34330 İstanbul

Telephone +90 (212) 317 74 00  
Fax +90 (212) 317 73 00  
Internet www.kpmg.com

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu ve 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu, nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### *Finansal Tablolara 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 yansıtmasını 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 yansıtip 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 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde 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.

İstanbul, 14 Ocak 2011

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak  
*Sorumlu Ortak, Başdenetçi*

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>	
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	1	
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	2	
<b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>	3	
<b>NAKİT AKIM TABLOSU</b>	4	
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>		
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-13
Not 3	Nakit ve nakit benzerleri	13
Not 4	Ticari alacaklar ve borçlar	14
Not 5	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14-23
Not 6	Maddi duran varlıklar	24
Not 7	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	24-25
Not 8	Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	25
Not 9	Özkaynaklar	26
Not 10	Satışlar ve satışların maliyeti	27
Not 11	Genel yönetim giderleri	27
Not 12	Finansal gelirler	28
Not 13	Vergi varlık ve yükümlülükleri	28
Not 14	Hisse başına kazanç	28
Not 15	İlişkili taraf açıklamaları	28-29
Not 16	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	30-32
Not 17	Finansal araçlar	32
Not 18	Bilanço tarihinden sonraki olaylar	32

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

<b>VARLIKLAR</b>	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>13,045,195</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	12,965,821
Ticari alacaklar	4	658
Diğer dönen varlıklar	8	78,716
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>466,240,723</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5	466,185,954
Maddi duran varlıklar	6	54,769
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>479,285,918</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>456,697</b>
Ticari borçlar	4	48,296
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	45,983
- Diğer ticari borçlar		2,313
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	408,401
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>--</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>478,829,221</b>
Ödenmiş sermaye	9	477,000,000
Net dönem karı		1,829,221
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>479,285,918</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş 18 Ekim - 31 Aralık 2010
Satış gelirleri	10	2,441,051
Satışların maliyeti	10	(121,758)
<b>Brüt kar</b>		<b>2,319,293</b>
Genel yönetim giderleri	11	(649,809)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>1,669,484</b>
Finansal gelirler	12	159,737
<b>Vergi öncesi karı</b>		<b>1,829,221</b>
Vergi geliri / (gideri)	13	--
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>1,829,221</b>
Diğer kapsamlı gelir		--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1,829,221</b>
Hisse başına kazanç	14	0.0038348

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT

## ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Dipnotlar</i>	Ödenmiş sermaye	Net dönem karı	Toplam
Kuruluş sermayesi:				
<i>Aynı sermaye</i>	9	466,282,021	--	466,282,021
<i>Nakdi sermaye</i>	9	10,717,979	--	10,717,979
Toplam kuruluş sermayesi		<b>477,000,000</b>	--	<b>477,000,000</b>
Net dönem karı		--	1,829,221	1,829,221
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		--	<b>1,829,221</b>	<b>1,829,221</b>
<b>31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla</b>		<b>477,000,000</b>	<b>1,829,221</b>	<b>478,829,221</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş 18 Ekim - 31 Aralık 2010
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Net dönem karı		1,829,221
<b>Düzeltilmeler:</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortismanı	5	96,067
Maddi duran varlıklar amortismanı	6	1,904
Finansal gelirler	12	(159,737)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>1,767,455</b>
Ticari alacaklardaki değişim		(658)
Diğer dönen varlıklardaki değişim		(78,716)
Ticari borçlardaki değişim		48,296
Diğer yükümlülükteki değişim		408,401
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>		<b>377,323</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Maddi duran varlık alımları	6	(56,673)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(56,673)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>		
Alınan faizler		151,735
Nakit olarak konulan kuruluş sermayesi	9	10,717,979
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>10,869,714</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış</b>		<b>12,957,819</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>12,957,819</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 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; arsalandan, 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 Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat 2-3 34225 Karaköy/Beyoğlu-İstanbul'dur. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir.

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 değişiklikle, 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 için ilgili süre 18 Ocak 2011 tarihinde dolmaktadır.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **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, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2010 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 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.

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.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 18 Ekim – 31 Aralık hesap dönemine ait gelir tablosu, 14 Ocak 2011 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.

##### **2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

31 Aralık 2010 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.

##### **2.1.3. 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**

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. Şirket'in yeni kurulmuş olması nedeniyle karşılaştırmalı olarak sunulabilecek önceki dönem finansal tabloları mevcut değildir.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.2. 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.

#### **2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

Finansal tabloların Tebliğ XI-29'a 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 5 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 6 – Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Not 17 – Finansal araçlar

#### **2.4. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

##### **2.4.1. 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") tüm yorumları uygulamıştır.

##### **2.4.2. 31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.5. 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 oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

###### ***Faiz gelirleri***

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

###### ***Diğer gelirler ve giderler***

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### **2.5.2. 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.

4.6.1.1. nolu gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği, madde 9/A - (Ek: Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ) uyarınca ortaklıklar, kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") hükümleri çerçevesinde aynı sermaye koyabilirler. Söz konusu tebliğ, (Değişik beşinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) uyarınca aynı sermaye olarak koyulan gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı hakların değer tespitinde, TTK uyarınca mahkemece yapılan görevlendirme neticesinde hazırlanan bilirkişi raporuna ek olarak, SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketinden ayrıca değerlendirme raporu alınması gerekmektedir. Hazırlanan raporlarda gayrimenkulün veya gayrimenkul üzerindeki sair aynı hakların değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak esas alınır. Şirket, gayrimenkulün veya gayrimenkul üzerindeki sair aynı hakların değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanını, yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri olarak esas almıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman süresi 50 yıldır.

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

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.5.1.'de açıklanmıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki alınarak 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 ekonomik ömürleri 5 yıldır.

##### *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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça 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.

##### 2.5.4. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço 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 kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki 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.

##### 2.5.5. Finansal araçlar

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

##### i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluşukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

##### **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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.5. Finansal araçlar (devamı)

###### (i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

###### 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.

###### Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklar ile diğer alacakların bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

##### 2.5.6. 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.

##### 2.5.7. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

##### 2.5.8. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve

- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço 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.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **2.5.9. 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.

##### **2.5.10. Kiralama işlemleri**

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

##### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket**

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

##### **2.5.11. 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.

##### **2.5.12. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır. Şirket'in gayrimenkulleri ilgili bilgiler 5 nolu "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" notunda sunulmuştur.

##### **2.5.13. Durdurulan faaliyetler**

Bulunmamaktadır.

##### **2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları**

Aşağıda 2.5.15'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.15. 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 Resmî Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. 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 dikkate alınmamıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 2.5.16. 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. Cari dönemde, Şirket çalışanlarının bir yıllık yasal sürelerini doldurmaması nedeniyle kıdem tazminatı yükümlülüğü oluşmamaktadır.

##### 2.5.17. 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 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2010</b>
Bankalar-Vadesiz mevduat	157,819
Bankalar-Vadeli mevduat	12,800,000
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>12,957,819</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	8,002
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>12,965,821</b>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2010</b>	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
TL	9,950,000	8.90	31 Ocak 2011
TL	2,850,000	8.75	26 Ocak 2011
	<b>12,800,000</b>		

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### Ticari alacaklar

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları 658 TL'dir.

##### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

#### Ticari borçlar

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

	<b>31 Aralık 2010</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 15)	45,983
Diğer ticari borçlar	2,313
<b>Toplam</b>	<b>48,296</b>

##### *Uzun vadeli ticari borçlar*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2010</b>
Arsalar	255,645,920
Binalar	210,540,034
<b>Toplam</b>	<b>466,185,954</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Aynı sermaye olarak koyulan tutar (a)	Amortisman	31 Aralık 2010 kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
İstanbul Ataşehir Arsası	229,846,920	--	229,846,920	250,000,000
İstanbul Levent Arsası	25,799,000	--	25,799,000	40,450,000
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	6,730	23,493,270	24,000,000
İstanbul Saitpazarı Binası	22,000,000	12,105	21,987,895	24,799,600
İzmir Konak Binası	13,400,000	10,101	13,389,899	13,491,150
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	5,608	12,469,629	13,257,000
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	2,335	11,997,665	13,186,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	3,084	11,890,756	11,900,000
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	2,143	10,997,857	11,070,000
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	6,697	10,993,303	11,520,000
İzmir Konak Binası	10,290,000	4,278	10,285,722	10,345,500
Ankara Başkent Binası	9,541,729	3,413	9,538,316	10,140,000
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	3,275	9,020,225	15,500,000
Bursa Binası	8,500,000	3,900	8,496,100	8,550,000
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	2,441	8,422,559	9,316,000
Ankara Bahçelievler Binası I	6,681,356	5,061	6,676,295	6,860,000
Kocaeli Binası	6,519,193	2,143	6,517,050	6,550,000
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	4,068	6,375,932	6,380,000
İstanbul Cadebostan Binası	6,300,000	10,164	6,289,836	6,350,000
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	2,572	5,957,428	6,005,100
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	1,675	5,683,071	6,084,800
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	3,227	5,058,273	7,700,000
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	1,047	4,998,953	6,070,000
<b>Toplam</b>	<b>466,282,021</b>	<b>96,067</b>	<b>466,185,954</b>	<b>519,525,150</b>

(a) 4.6.1.1. nolu gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği, madde 9/A - (Ek: Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ) uyarınca ortaklıklar, kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") hükümleri çerçevesinde aynı sermaye koyabilirler. Söz konusu tebliğ, (Değişik beşinci fıkrası: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) uyarınca aynı sermaye olarak koyulan gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı hakların değer tespitinde, TTK uyarınca mahkemece yapılan görevlendirme neticesinde hazırlanan bilirkişi raporuna ek olarak, SPK tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerleme şirketine raporunun dışında ayrıca değerleme raporu alınması gerekmektedir. Hazırlanan raporlarda gayrimenkulün veya gayrimenkul üzerindeki sair aynı hakların değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak esas alınır. Şirket, gayrimenkulün veya gayrimenkul üzerindeki sair aynı hakların değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak esas almıştır. Bu esasa göre, Ataşehir Arsası, Levent Arsası ve 12 adet binanın değeri bilirkişi raporundaki değer dikkate alınarak, 9 adet binanın ise değerleme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Ataşehir Arsa*

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 57,461.73 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 250,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### *Levent Arsa*

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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 40,450,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### *Binalar*

##### *i. İstanbul Karaköy Binası*

İstanbul Karaköy Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 583 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 160,000 TL kira geliri elde etmiştir.

##### *ii. İstanbul Salıpaazarı Binası*

İstanbul Salıpaazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpaazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24,799,600 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 225,168 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Binalar (devamı)*

#### iii. *İzmir Konak Binası*

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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,491,150 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 152,000 TL kira geliri elde etmiştir.

#### iv. *Ankara Kızılay Binası*

Ankara Kızılay Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 272 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,257,000 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, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 161,880 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 kargir işanıdır.

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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,186,000 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 altıncı ve yedinci katlarını Eco Trade and Development Bank ("Eco Trade")'a diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 212,791 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Binalar (devamı)*

#### vi. *İstanbul Beşiktaş Binası*

İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,900,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı ("Emekli Sandığı")'na, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 140,000 TL kira geliri elde etmiştir.

#### vii. *İstanbul Etiler Binası*

İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,070,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 120,000 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,520,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 120,000 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Binalar (devamı)*

#### ix. *İzmir Konak Binası*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,345,500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın 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, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 121,680 TL kira geliri elde etmiştir.

#### 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,140,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 105,300 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,500,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 150,000 TL kira geliri elde etmiştir.



## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

#### ***Binalar (devamı)***

#### **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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,550,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 94,000 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **xiii. İzmir Karşıyaka Binası**

İzmir Karşıyaka Binası, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada 18 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İzmir Karşıyaka Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,316,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 86,040 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,860,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 82,000 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Binalar (devamı)*

#### 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,550,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 100,000 TL kira geliri elde etmiştir.

#### xvi. *İstanbul Fatih Binası*

İstanbul Fatih Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 208 metrekare olan kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,380,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 66,000 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,350,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 70,000 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

#### *Binalar (devamı)*

#### 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,005,100 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 90,192 TL kira geliri elde etmiştir.

#### 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,084,800 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, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 38,000 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 kargir 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, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,700,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 86,000 TL kira geliri elde etmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

*Binalar (devamı)*

#### 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 kargir 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 üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2010 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,070,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde 60,000 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Faaliyet kiralalamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket*

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Eco Trade, Halk Sigorta, Emekli Sandığı ve Hazine Müsteşarlığı ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	14,897,736
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	57,146,976
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2,280,000
<b>Toplam</b>	<b>74,324,712</b>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. MADDİ DURAN VARLIKLAR

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	18 Ekim 2010	Girişler	Çıktılar	31 Aralık 2010
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	--	56,673	--	56,673
	--	<b>56,673</b>	--	<b>56,673</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	--	(1,904)	--	(1,904)
	--	<b>(1,904)</b>	--	<b>(1,904)</b>
	--	<b>54,769</b>	--	<b>54,769</b>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

### 7. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2010 tarihi 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 2010 tarihi itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	--
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	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Teminat mektupları Şirket'in kiracılarından olan Koton'dan alınan banka teminat mektubundan oluşmaktadır.

#### *Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları*

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27'nci maddesinin "b" bendine göre; Şirket yatırım portföyünün azami %10'unu yerel ya da yabancı para vadeli ve vadesiz hesaplarda tutabilir. Tebliğ'in 27'nci maddesinin "d" bendine göre portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz. Aynı Tebliğ'in 35'inci maddesi ise, Şirket'in son üç aylık net varlık değerinin üç katından fazla banka kredisi kullanmasını kısıtlamıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket, tanımlanan kısıtlamalara uymuştur.

### 8. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

#### *Diğer dönen varlıklar*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
Gelecek aylara ait giderler	55,931
Peşin ödenen vergi ve fonlar	22,760
Verilen iş avansları	25
<b>Toplam</b>	<b>78,716</b>

#### *Diğer duran varlıklar*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

#### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri 408,401 TL'dir. Diğer kısa vadeli yükümlülükler ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

#### *Diğer uzun vadeli yükümlülükler*

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. ÖZKAYNAKLAR

#### 9.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2010
Grubu	Pay oranı %	Pay tutarı	
Halkbank	A	2.09	9,967,978
Halkbank	B	97.75	466,282,019
Halk Yatırım	A	0.05	250,000
Halk Sigorta	A	0.05	250,000
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.05	250,000
Diğer ortaklar	A	<0.01	3
<b>Ödenmiş sermaye</b>		<b>100.00</b>	<b>477,000,000</b>

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 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 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 olarak ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiş olup, bu aynı sermayeyi oluşturan gayrimenkullere ilişkin bilgiler için Not 5'e bakınız.

#### 9.2. Kar dağıtım

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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**10. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	18 Ekim – 31 Aralık 2010
Kira gelirleri	2,441,051
<b>Toplam kira gelirleri</b>	<b>2,441,051</b>

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	18 Ekim – 31 Aralık 2010
Amortisman giderleri	96,067
Diğer	25,691
<b>Toplam</b>	<b>121,758</b>

**11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	18 Ekim – 31 Aralık 2010
Vergi, resim ve harç giderleri	215,474
Hizmet giderleri	193,699
Bakım ve onarım giderleri	84,281
Personel giderleri	72,766
Ulaşım ve seyahat giderleri	26,603
Temsil ve ağırlama giderleri	12,752
Amortisman giderleri	1,904
Diğer giderler	42,330
<b>Toplam</b>	<b>649,809</b>

**Personel giderleri**

	18 Ekim – 31 Aralık 2010
Maaşlar ve ücretler	43,861
Huzur hakkı ücretleri	20,157
SGK işveren payı	8,206
Diğer	542
<b>Toplam</b>	<b>72,766</b>



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**12. FİNANSAL GELİRLER**

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal gelirler</b>	<b>18 Ekim – 31 Aralık 2010</b>
Faiz gelirleri	159,737
<b>Toplam</b>	<b>159,737</b>

**13. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**14. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

	<b>18 Ekim – 31 Aralık 2010</b>
Net dönem karı	1,829,221
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	477,000,000
Hisse başına kazanç	0.0038348

**15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****15.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	<b>31 Aralık 2010</b>
<i>Bankalar – vadesiz mevduat</i>	
Halkbank	157,819
<i>Bankalar – vadeli mevduat</i>	
Halkbank	12,808,002
<b>Toplam</b>	<b>12,965,821</b>
<i>Diğer dönen varlıklar</i>	
Halk Sigorta	55,931
<b>Toplam</b>	<b>55,931</b>
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	
Halk Sigorta	45,760
Emekli Sandığı	223
<b>Toplam</b>	<b>45,983</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****15.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	<b>18 Ekim – 31 Aralık 2010</b>
<b><i>Kira gelirleri</i></b>	
Haikbank	2,245,516
Halk Yatırım	28,000
Halk Sigorta	21,000
Emekli Sandığı	12,000
<b>Toplam</b>	<b>2,306,516</b>
<b><i>Faiz gelirleri</i></b>	
Haikbank	159,737
<b>Toplam</b>	<b>159,737</b>
<b><i>Hizmet giderleri</i></b>	
Haikbank	193,699
<b>Toplam</b>	<b>193,699</b>
<b><i>Diğer giderler</i></b>	
Halk Sigorta	5,085
<b>Toplam</b>	<b>5,085</b>

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin içerisinde bulunan binalardan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden oluşmaktadır.

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde, hizmet giderleri Haikbank'ın henüz kuruluş aşamasında olan Halk GYO'nun kuruluş işlemlerini yürütmek üzere geçici iş sözleşmesi ile Şirket'e tedarik ettiği çalışanların ücretlerinden kaynaklanmaktadır.

18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 147,672 TL'dir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. 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.

#### 16.1. 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 gayrimenkul portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunların dışındaki kiracı'dan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31Aralık 2010	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer (Verilen teminatlar)
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)*</b>	--	658	12,965,821	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	658	12,965,821	--
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

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### 16.2. 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.

31 Aralık 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	48,296	48,296	48,296	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>48,296</b>	<b>48,296</b>	<b>48,296</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

#### 16.3. 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, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### *Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile bilanço tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in döviz varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

##### *Faiz oranı riski*

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2010
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	
Finansal varlıklar	12,808,002

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
<b>Finansal araçlar</b>	
Vadeli mevduat - TL	%8.83

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

18 EKİM-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

#### **16.4. 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.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

### **17. 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 metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

#### ***Finansal varlıklar***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

#### ***Finansal yükümlülükler***

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

### **18. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.