

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18.10.2010 – 31.12.2010 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER	Sayfa
I- Şirket Profili	
Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri	3
Vizyon – Misyon	3
Yönetim ve Denetim Kurulu	4
Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	5
II- 18 Ekim 2010 – 31 Aralık 2010 Döneminin Değerlendirilmesi	
Ekonomik Gelişmeler	6
GYO Sektöründe Meydana Gelen Değişiklikler	7
GYO Sektörü ve Yerimiz	7
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	
Şirket Özet Portföyü	8
İştirakler	10
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	10
Portföy Tablosu	11
IV- Mali Tablolar ve Başlıca Finansal Göstergeler	14
V- Finansal araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	
Kredi Riski	14
Likidite Riski	14
Piyasa Riski	14
Kur Riski	15
Faiz Oranı Riski	15
VI- Şirket Gelişimi ve Öngörüler	15
VII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler	15
VIII- Diğer Konular	16

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurula ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Raporun dönemi : 18.10.2010 – 31.12.2010

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

I- Şirket Profili

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi	Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy Beyoğlu İstanbul Şubemiz bulunmamaktadır.
Telefon No	212 377 17 50
Faks No	212 292 21 50
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr

Vizyonu

Halk GYO vizyonunu; “Kurucusundan aldığı güven ve itibar ile 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 olmak.” şeklinde belirlemiştir.

Misyonu

Halk GYO, Kurucusu olan T.Halk Bankası A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketin mevcut Yönetim ve Denetimde Görev Alan Üyeler ve Görev süreleri

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş *
Hüseyin AYDIN	Başkan	18.10.2010	Devam Ediyor
Süleyman ARSLAN	Başkan Vekili	18.10.2010	Devam Ediyor
Levent KILIÇ	Üye	18.10.2010	Devam Ediyor
Levent İŞERİ	Üye	18.10.2010	Devam Ediyor
Mürsel ERTAŞ	Üye	18.10.2010	Devam Ediyor
Şeref EFE	Bağımsız Üye	18.10.2010	Devam Ediyor
Mehmet SAVAŞ	Bağımsız Üye	18.10.2010	Devam Ediyor

Denetçiler	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş *
Hakan BAŞARAN	Denetçi	18.10.2010	Devam Ediyor
Hüseyin ZEYBEK	Denetçi	18.10.2010	Devam Ediyor

Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
		(TL)	(%)
Şeref EFE	Yönetim Kurulu Üyesi	1	0,00
Mürsel ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0,00

*Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2010 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Üst Yönetim

Mesleki Tecrübe

Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdürü	İşletmeci
Mehmet İlker GENÇ	Genel Müdür Yard.	İşletmeci
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Müdürü	Mali Müşavir
Şeref AKGÜL	İç Den. ve Risk Kontrol Md.	İşletmeci
Esra Büyüktemiz SCHNEİDER	Hukuk İşleri Müdürü	Avukat

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13-15. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Denetim Kurulu Üyeleri ise, SPK'nın Seri X No:22 sayılı tebliğinin 25. Maddesi hükümlerinde açıklanan yetkilere sahiptir

Şirket Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	477.000.000-TL
Kayıtlı Sermayesi	1.500.000.000-TL

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
1-Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	9.967.978	9.967.978,00 TL
	B	466.282.019	466.282.019,00 TL
Toplam		476.249.997	476.249.997,00 TL
2-Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
3-Halk Sigorta A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
4-Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
5-Osman ARSLAN	A	1	1,00 TL
6-Şeref EFE	B	1	1,00 TL
7-Mehmet SAVAŞ	B	1	1,00 TL
Genel Toplam		477.000.000	477.000.000,00 TL

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 477 milyon TL'dir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş.	99,84%
TOPLAM	99,84%

II- 31 Aralık 2010 Döneminin Değerlendirmesi

Ekonomik Gelişmeler

2010 yılı sonu itibarıyla 73,7 milyon kişilik nüfusa ve hızla büyüyerek küresel kriz ortamının toparlanma sürecinde gelişmekte olan ülke ekonomilerinden pozitif yönde ayrılan Türkiye'de gayrimenkul sektörü hızla gelişen ve daha da gelişmesi beklenen sektörlerin arasında ilk sıralarda yer almaktadır.

Kültürel etkilerin de katkısı ile konut sahipliğinin büyük önem taşıdığı Türkiye'de hızla artan nüfus konut sektörünün gelişmesine yönelik önemli kaynaklardan biridir. 2008 yılında TÜİK tarafından yapılmış olan ankette ülke ortalamasında konut sahiplik oranı %68 düzeyindedir. 2011-2025 yılları arasında yıllık ortalama %9,2 oranında artarak 2025 yılı sonu itibarıyla 83,6 milyon kişiye ulaşacağı öngörülen Türkiye nüfusu, konut sektörünün de büyüme potansiyelini göstermektedir.

2010 yılı 3.çeyreği itibarıyla dünya ortalamasından ve gelişmiş ülkelerden pozitif yönde ayrılarak %5,5 reel büyüme oranına sahip olan Türkiye'de inşaat sektörü %24,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Artan nüfus ve şehirleşmenin ekonomik büyüme ile de birleşmesi Türkiye'de konut projelerinde artışı da beraberinde getirmiştir. 1984-2003 yılları arasında sadece TOKİ'nin finanse ettiği 1.000.000 civarında konut tamamlanırken, 2003-2009 yılları arasında bu oran 400.000 adeti aşmıştır. TOKİ'nin projelerinde %80 kadarı düşük gelir grubundaki ailelere yöneliktir. Ancak gelişen ekonomi ve yaşam alışkanlıkları ile niş projelere de yönelik talep artmaktadır. Düşük faiz ortamının da katkısı ile konut kredi faizlerinde görülen gerileme ve konut kredi vadelerindeki uzama, kullanılan kredi miktarını artırmaya devam etmektedir.

GYODER'in yayınladığı verilere göre Türkiye'de 2008 yılı son çeyreğinde konut kredisi aylık faizi ortalama %1,78; 2009 yılı son çeyreğinde ise ortalama %0,96 seviyesinde idi. 2010 yılı sonuna gelindiğinde ise konut kredisi aylık faizi ortalama %90 seviyesinde gerilemiş bulunmaktadır. Söz konusu süre zarfında 6-10 yıl vadeli konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı da %49,7'den %52,1'e yükselmiştir.Bu durum 2008 yılı sonunda 37,4 milyar TL civarında olan konut kredisi hacminin 2010 yılı sonu itibarıyla 55,2 milyar TL'ye ulaşmasını sağlamıştır. Kredilerdeki hızlı artışın da gösterdiği üzere

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

konut sektörüne yönelik artan talep yeni projelerde de kendisini göstermiş ve bu durum yeni konut fiyatlarına yansımıştır. Reidin-GYODER tarafından hazırlanan yeni konut fiyat endeksi 2010 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,44; Ocak ayına göre ise %5,32 oranında artış göstermiştir.

Artan nüfus ve yaşan alışkanlıklarındaki değişim konut projelerinin yanında AVM projelerine de olan talebi artırmaktadır. 2009 yılı ilk çeyreğinde Türkiye’de toplam 194 AVM bulunmasına karşın 2 yıl gibi kısa bir sürede bu rakam 238’e ulaşmıştır. 2009 yılı başında AVM ’lerde toplam kiralanabilir alan 4.458.258 m² iken, 2010 yılı sonunda bu alanın 5.962.958 m² büyüklüğe ulaştığı GYODER istatistiklerinde belirtilmektedir.

Gayrimenkul sektöründeki bu gelişmeler ışığında İMKB’de işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sayısı da artmaktadır. 2010 yılı 3.çeyreği sonunda İMKB’de işlem gören GYO sayısı 17 iken, bir yatırım ortaklığının statü değiştirmesi ve 3 GYO’nun halka arzı ile bu rakam 2010 yılı sonunda 21’e ulaşmıştır. Halka açık 21 GYO şirketinin yanında 13 tane de GYO şirketi kuruluş izni almış durumdadır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak; düzenli kira geliri elde ettiğimiz gayrimenkullerle portföyümüzü büyütmeyi amaçlıyoruz.

GYO Sektöründe Meydana Gelen Değişiklik (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliğindeki Değişiklikler)

Yıl içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ’de yer alan “Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur” (madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir. Bu kapsamda; mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

GYO Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

31 Aralık 2010 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 21 adet GYO’nun toplam portföy değeri 17.250 milyon TL’dir. Halk GYO’nun 31 Aralık 2010 itibarıyla portföy değeri 532 milyon TL olup portföy değerine göre pazarda %3’lük paya sahiptir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz, gayrimenkul sektörü içinde düzenli kira geliri elde edeceği gayrimenkul yatırımlarına yönelip, 2011 yılında portföyünü yeni gayrimenkul alımları ve gayrimenkul projeleri ile büyütme amaçlamaktadır.

III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket Özet Portföyü (31.12.2010)

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

Arsalar ve Araziler	
Yeri ve Özellikleri	m2 / Ekspertiz Değeri / Kira Bedeli
İstanbul - Levent Arsası	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parsel kayıtlı Kargir Fabrika 2.791 m2 alana sahip olup, 40.450.000 TL ekspertiz değerlidir.
İstanbul - Ataşehir Arsası	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parsel kayıtlı Arsa 57.461 m2 alana sahip olup, 250.000.000 TL ekspertiz değerlidir.
Binalar	
Yeri ve Özellikleri	m2 / Ekspertiz Değeri / Kira Bedeli
İstanbul - Ticari Şb.	İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 208 m2 alana sahip olup, 6.380.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 33.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul -Nişantaşı Şubesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 221 m2 alana sahip olup, 6.070.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 30.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Bakırköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 213 m2 alana sahip olup, 15.500.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 75.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Caddebostan Şb.	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 902 m2 alana sahip olup, 6.350.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 35.000 TL kira geliri bulunmaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İstanbul - Ataköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası. 515 m2 alana sahip olup, 7.700.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 43.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul -Karaköy Şubesi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 583 m2 alana sahip olup, 24.000.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 80.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 272 m2 alana sahip olup, 13.257.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 80.940 TL kira geliri bulunmaktadır.
Bursa - Bursa Şb+Böl.Koor.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 306 m2 alana sahip olup, 8.550.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 47.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Beyoğlu Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 195 m2 alana sahip olup, 13.186.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 80.348 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul -Etiler Şubesi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 617 m2 alana sahip olup, 11.070.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Yenişehir Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 205 m2 alana sahip olup, 10.140.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 52.650 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Salıpazarı Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada,14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 1.196 m2 alana sahip olup, 24.799.600 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 140.584 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - Karşıyaka Şb.	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 306 m2 alana sahip olup, 9.316.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 43.020 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - Konak K. Şb.	İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 739 m2 alana sahip olup, 13.491.150 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 76.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - I. Bölge Koord.	İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 616 m2 alana sahip olup, 10.345.500 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.840 TL kira geliri bulunmaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kocaeli - Kocaeli Şb.	Kocaeli İli, 870 Ada, 48 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 284 m2 alana sahip olup, 6.550.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 50.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Sakarya - Adapazarı Şb.	Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 3.000 m2 alana sahip olup, 6.005.100 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 45.096 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Beşiktaş Şb.	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 267 m2 alana sahip olup, 11.900.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 70.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Bahçelievler Şb. (KOTON)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Mağaza 610 m2 alana sahip olup, 6.084.800 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 38.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Bahçelievler Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 612 m2 alana sahip olup, 6.860.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 41.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 200 m2 alana sahip olup, 11.520.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.000 TL kira geliri bulunmaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibariyle iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Vadeli TL Mevduat	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.856.149	0,54%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	9.954.852	1,87%
Toplam	12.811.001	2,41%

Şirketimizin 31.12.2010 tarihli portföy tablosu aşağıdaki gibidir:

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.10

(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar								290.450.000	55%							
Istanbul - Levent Arsası	Istanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parsel kayıtlı Kargir Fabrika	03.11.10	25.799.000	22.02.10	25.799.000	20.12.10	40.450.000	40.450.000	8%							
Istanbul - Ataşehir Arsası	Istanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parsel kayıtlı Arsa	28.10.10	229.846.920	11.01.10	229.846.920	20.12.10	250.000.000	250.000.000	47%							
Binalar								229.075.150	43%							
Istanbul - Ticari Şb.	Istanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.380.000	09.12.09	6.380.000	20.12.10	6.380.000	6.380.000	1%	1.160.000	20.12.10	33.000	33.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Nişantaşı Şubesi	Istanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	5.000.000	12.01.10	5.000.000	20.12.10	6.070.000	6.070.000	1%	407.000	20.12.10	30.000	30.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Bakırköy Şb.	Istanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	9.023.500	05.02.10	9.023.500	20.12.10	15.500.000	15.500.000	3%	1.604.000	20.12.10	75.000	75.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Caddestane Şb.	Istanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	03.11.10	6.300.000	11.01.10	6.300.000	20.12.10	6.350.000	6.350.000	1%	415.000	20.12.10	35.000	35.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Ataköy Şb.	Istanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası.	28.10.10	5.061.500	05.02.10	5.061.500	20.12.10	7.700.000	7.700.000	1%	1.400.000	20.12.10	43.000	43.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Karaköy Şubesi	Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	23.500.000	13.11.09	23.500.000	20.12.10	24.000.000	24.000.000	5%	1.960.000	20.12.10	145.000	80.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	12.475.237	11.02.10	12.475.237	20.12.10	13.257.000	13.257.000	2%	2.946.000	20.12.10	79.500	80.940 T. Halk Bankası A.Ş. Yatırım Men. Deg. A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Bursa - Bursa Şb.+Böl. Koor.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	8.500.000	11.01.10	8.500.000	20.12.10	8.550.000	8.550.000	2%	1.095.000	20.12.10	47.000	47.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Beyoğlu Şb.	Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	12.000.000	09.12.09	12.000.000	20.12.10	13.186.000	13.186.000	2%	1.205.000	20.12.10	78.928	80.348 T. Halk Bankası A.Ş. Hazine Müsteşarlığı		01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Istanbul - Etiler Şubesi	Istanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.10	11.000.000	13.11.09	11.000.000	20.12.10	11.070.000	11.070.000	2%	615.000	20.12.10	60.000	60.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Ankara - Yenimahalle Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	9.541.729	11.02.10	9.541.729	20.12.10	10.140.000	10.140.000	2%	2.204.000	20.12.10	65.000	52.650 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Salıpazarı Şb.	Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada, 14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	22.000.000	13.11.09	22.000.000	20.12.10	24.799.600	24.799.600	5%	618.000	20.12.10	139.104	140.584 T. Halk Bankası A.Ş. Eco Trade Bank		01.11.2010	5 Yıl - 01.12.2010
Izmir - Karşıyaka Şb.	Izmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	8.425.000	09.12.09	8.425.000	20.12.10	9.316.000	9.316.000	2%	1.404.000	20.12.10	43.920	43.020 T. Halk Bankası A.Ş. Lojman		01.11.2010	5 Yıl
Izmir - Konak K. Şb.	Izmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	13.400.000	09.12.09	13.400.000	20.12.10	13.491.150	13.491.150	3%	5.358.000	20.12.10	76.000	76.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Izmir - I. Bölge Koordinatör Şb.	Izmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	10.290.000	09.12.09	10.290.000	20.12.10	10.345.500	10.345.500	2%	2.142.000	20.12.10	60.840	60.840 T. Halk Bankası A.Ş. Halk Sig. A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Kocaeli - Kocaeli Şb.	Kocaeli İli, 870 Ada, 48 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.519.193	12.01.10	6.519.193	20.12.10	6.550.000	6.550.000	1%	1.318.000	20.12.10	50.000	50.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Sakarya - Adapazarı Şb.	Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	5.960.000	11.01.10	5.960.000	20.12.10	6.005.100	6.005.100	1%	1.494.000	20.12.10	45.096	45.096 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Beşiktaş Şb.	Istanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.10	11.893.840	12.01.10	11.893.840	20.12.10	11.900.000	11.900.000	2%	880.000	20.12.10	70.000	70.000 T. Halk Bankası A.Ş. Emekli Sandığı Vakfı		01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Ankara - Bahçelievler Şb. (KOTON)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	5.684.746	11.02.10	5.684.746	22.11.10	6.084.800	6.084.800	1%	454.000	20.12.10	37.500	38.000 Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.		01.12.2010	10 Yıl
Ankara - Bahçelievler Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.681.356	11.02.10	6.681.356	20.12.10	6.860.000	6.860.000	1%	1.472.000	20.12.10	41.000	41.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Istanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	Istanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	11.000.000	09.12.09	11.000.000	20.12.10	11.520.000	11.520.000	2%	2.000.000	20.12.10	60.000	60.000 T. Halk Bankası A.Ş.		01.11.2010	5 Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								519.525.150	98%							

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
... A.Ş.				0	0%
... A.Ş.				0	0%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				0	0%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								12.811.001	2%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.		23.12.10	2.850.000	"-"		8,75	26.01.11	2.850.000	1%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.		30.12.10	9.950.000	"-"		8,90	30.01.11	9.950.000	2%
Ters Repo								0	0%
...								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								12.811.001	2%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	532.336.151	100%
------------------------------	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	157.819
ALACAKLAR	658
DİĞER AKTİFLER	133.078
BORÇLAR	456.697
NET AKTİF DEĞER	532.171.009
PAY SAYISI	477.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,12
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :								
..... Projesi								
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
... Bankası A.Ş.								
... Bankası A.Ş.								
... Bankası A.Ş.								
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :								
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :								
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :								

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ					
1. %50 Kontrolü					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR				519.525.150	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				519.525.150	0,98
D) İŞTİRAKLER				0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				12.811.001	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				12.811.001	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				532.336.151	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				0	
B) Vadeli TL Mevduat				12.811.001	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				12.811.001	0,02
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				532.336.151	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) ... A.Ş.				0	
B) ... A.Ş.				0	
C) İştirakler Toplamı				0	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				532.336.151	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	03.11.10	31.12.10	Hayır	40.450.000	0
Arsa 2	28.10.10	31.12.10	Hayır	250.000.000	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				532.336.151	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
A) Kredi 1	... Bankası A.Ş.			0	
B) Kredi 2	... Bankası A.Ş.			0	
C) Kredi 3	... Bankası A.Ş.			0	
D) Krediler Toplamı				0	0
NET AKTİF DEĞER				532.171.009	

- Dipnotlar:
- 1- Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
 - 2- Portföydeki varlıklar, TL üzerinden sigortalı olup, 01.01.2011 - 31.12.2011 dönemine aittir.
 - 3- Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alıs tarihi olarak tapu üzerindeki işlem tarihi esas alınmıştır. Aynı sermayeye konu gayrimenkullerin devri için Tapu Müdürlüklerine 27.10.2010 tarihinde devir için başvuru yapılmıştır.
 - 4- Ekspertiz değerleri KDV dahil değildir.
 - 5- Portföyümüzdeki gayrimenkullere ilişkin olarak kira sözleşme bilgileri ve gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

Binalar	KIRACILAR	KDV Dahil	Süre
Istanbul - Ticari Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	38.940 TL	5 Yıl
Istanbul - Nişantaşı Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	35.400 TL	5 Yıl
Istanbul - Bakırköy Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	88.500 TL	5 Yıl
Istanbul - Caddebostan Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	41.300 TL	5 Yıl
Istanbul - Ataköy Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	50.740 TL	5 Yıl
Istanbul - Karaköy Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	94.400 TL	5 Yıl
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	T. Halk Bankası A.Ş. / Halk Yatırım Men. Değ. A.Ş.	95.509 TL	5 Yıl - 1 Yıl
Bursa - Bursa Şb.+Böl.Koor.	T. Halk Bankası A.Ş.	55.460 TL	5 Yıl
Istanbul - Beyoğlu Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Hazine Müsteşarlığı	94.811 TL	5 Yıl - 1 Yıl
Istanbul - Etiler Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	70.800 TL	5 Yıl
Ankara - Yenışehir Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	62.127 TL	5 Yıl
Istanbul - Salıpazarı Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Eco Trade Bank	165.889 TL	5 Yıl
Izmir - Karşıyaka Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Lojman	50.764 TL	5 Yıl
Izmir - Konak K. Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	89.680 TL	5 Yıl
Izmir - I. Bölge Koordin.	T. Halk Bankası A.Ş. / Halk Yat. Men. Değ. A.Ş. - Halk Sig. A.Ş.	71.791 TL	5 Yıl - 1 Yıl
Kocaeli - Kocaeli Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	59.000 TL	5 Yıl
Sakarya - Adapazarı Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	53.213 TL	5 Yıl
Istanbul - Beşiktaş Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Halk Bankası Emekli Sandığı Vakfı	82.600 TL	5 Yıl - 1 Yıl
Ankara - Bahçelievler Şb. (KOTON)	Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.	44.840 TL	10 Yıl
Ankara - Bahçelievler Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	48.380 TL	5 Yıl
Istanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	T. Halk Bankası A.Ş.	70.800 TL	5 Yıl

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

IV- Mali Tablolar ve Başlıca Finansal Göstergeler

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

Şirketimizin 2010–12 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir. Portföy tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 2010–12 aylık dönem itibariyle net karı 1.829.221- TL 'dir. Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2010 tarihi itibariyle 532 milyon TL, net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 532 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri

30.12.2010 tarihi itibariyle Pay başına net aktif değeri: 1,12 TL'dir.

V- Finansal araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirketimiz yatırım stratejisi olarak da kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Portföyümüzdeki gayrimenkuller maddi her türlü hasara karşı sigortalanmıştır.

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan riskleri kredi riski, likidite riski, piyasa riski, kur riskidir.

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. Bunların dışındaki kiracı'dan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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.

VII- Şirketin Gelişimi ve Öngörüler

2010 yılında organizasyon yapısını ve kadrosunu güçlendiren Halk GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişim alanlarını yakından takip ederek portföyünü büyütmeyi amaçlamaktadır.

Yılın son çeyreğinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerlendirme sonuçlarına 31.12.2010 tarihli portföy tablosunda yer verilmiştir.

VII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

Personel Ücret Giderleri	226.152- TL
Diğer Harç Giderleri	191.121- TL
Bina Tadilat Giderleri	84.281- TL
Yönetim Kurulu Huzur Hakkı Ücretleri	40.313- TL
Noter Harç Giderleri	18.474- TL
Temsil Ağırılama Giderleri	12.752- TL
Araç Kira Giderleri	11.213- TL
Destek Hizmetleri Danışmanlık Giderleri	9.307- TL
Diğer Genel Yönetim Giderleri	56.195- TL
TOPLAM	649.809 TL

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

VIII- Diğer

Hesap Dönemi Sonundan Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Hesap Dönemi Sonundan Meydana Gelen Önemli Değişiklik olmamıştır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

Şirket Üst yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

Şirket üst yönetiminde değişiklik olmamıştır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimizin rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.