

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Dipnotları ile
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

30 Ocak 2014

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 61 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler:

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket 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 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü etkilemeyen husus

3 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılatın önemli kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca: Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı Kanun'un 398. Maddesi'nin 4. Fıkrasına göre, denetçinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket yönetiminin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 10 Nisan 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik dört defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul, 30 Ocak 2014

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
Not 3 İlişkili taraf açıklamaları	18
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	20
Not 5 Finansal yatırımlar	21
Not 6 Ticari alacaklar ve borçlar	22
Not 7 Stoklar	23
Not 8 Ertelenmiş gelirler	24
Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
Not 10 Maddi duran varlıklar	37
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	37
Not 12 Finansal borçlanmalar	38
Not 13 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	39
Not 14 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	42
Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun	
Not 15 vadeli yükümlülükler	43
Not 16 Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri	45
Not 17 Hasılat ve satışların maliyeti	48
Not 18 Genel yönetim giderleri	49
Not 19 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	49
Not 20 Finansman giderleri	50
Not 21 Gelir vergileri	50
Not 22 Pay başına kazanç	50
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	50
Not 24 Finansal araçlar	58
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	59
Not 26 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	60

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		235,706,098	45,772,597
Nakit ve nakit benzerleri	4	72,169,331	6,477,468
Finansal yatırımlar	5	104,188,011	153,334
Ticari alacaklar	6	12,069,703	5,596,148
Stoklar	7	44,969,470	31,765,625
Peşin ödenmiş giderler	15	441,720	1,333,255
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	411,617	811,195
- Diğer peşin ödenmiş giderler		30,103	522,060
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1,143,468	286,654
Diğer dönen varlıklar	15	724,395	160,113
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	3	359	--
- Diğer dönen varlıklar		724,036	160,113
DURAN VARLIKLAR		654,425,796	633,261,451
Ticari alacaklar	6	2,504,285	5,454,022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	615,745,523	612,000,378
Peşin ödenmiş giderler	15	20,818,198	--
Maddi duran varlıklar	10	1,097,460	944,096
Maddi olmayan duran varlıklar	11	223,499	12,955
Diğer duran varlıklar	15	14,036,831	14,850,000
TOPLAM VARLIKLAR		890,131,894	679,034,048
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		102,905,640	33,377,032
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	3,325,159	21,081,080
- İlişkili taraflara finansal borçlar	3	3,325,159	21,081,080
Ticari borçlar		2,381,906	838,543
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	117,876	99,250
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2,264,030	739,293
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	512,438	73,944
Ertelenmiş gelirler	8	95,401,043	11,153,400
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1,285,094	230,065
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18,050,241	124,340,306
Uzun vadeli borçlanmalar	12	15,212,501	73,121,272
- İlişkili taraflara finansal borçlar	3	15,212,501	73,121,272
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	49,390	27,881
Ertelenmiş gelirler	8	2,788,350	51,191,153
ÖZKAYNAKLAR	16	769,176,013	521,316,710
Ödenmiş sermaye		673,638,704	477,000,000
Geri alınmış paylar (-)		(18,991,341)	--
Hisse senedi ihraç primi/ iskontolar		49,945,096	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(3,392)	--
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazancı/Kayıpları		(3,392)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(209,146)	--
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(209,146)	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2,074,167	1,453,261
Geçmiş yıllar karları		31,211,098	30,797,750
Net dönem karı		31,510,827	12,065,699
TOPLAM KAYNAKLAR		890,131,894	679,034,048

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	58,513,850	26,806,641
Satışların maliyeti	17	(12,023,516)	(2,069,444)
Brüt kar		46,490,334	24,737,197
Genel yönetim giderleri	18	(9,753,600)	(4,690,398)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1,427,368	33,843
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(2,468,834)	(18,067)
Esas faaliyet karı		35,695,268	20,062,575
Finansman giderleri	20	(4,184,441)	(7,996,876)
Vergi öncesi kar		31,510,827	12,065,699
Vergi geliri / (gideri)	21	--	--
Dönem karı		31,510,827	12,065,699
Adi ve Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	22	0.04887	0.02473
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		<i>(3,392)</i>	<i>--</i>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(3,392)	--
<i>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</i>		<i>(209,146)</i>	<i>--</i>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		(209,146)	--
Diğer kapsamlı gelir		(212,538)	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		31,298,289	12,065,699

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
					Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/ kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	477,000,000	--	--	--	--	--	1,829,221	30,421,790	509,251,011
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	12,065,699	12,065,699
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		477,000,000	--	--	--	--	1,453,261	30,797,750	12,065,699	521,316,710
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	477,000,000	--	--	--	--	1,453,261	30,797,750	12,065,699	521,316,710
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	620,906	11,444,793	(12,065,699)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(209,146)	(3,392)	--	--	31,510,827	31,298,289
Sermaye artırımını		185,500,000	--	64,925,000	--	--	--	--	--	250,425,000
Halka arz giderleri		--	--	(8,847,688)	--	--	--	--	--	(8,847,688)
Sermaye artırımını		11,138,704	(314,024)	--	--	--	--	(10,824,680)	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış		--	(18,677,317)	(6,132,216)	--	--	--	--	--	(24,809,533)
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(206,765)	--	(206,765)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	16	673,638,704	(18,991,341)	49,945,096	(209,146)	(3,392)	2,074,167	31,211,098	31,510,827	769,176,013

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
<u>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>			
Dönem Karı		31,510,827	12,065,699
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortisman gideri ile ilgili düzeltmeler	9	1,174,006	1,024,774
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	315,278	63,045
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	3,228	473
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	469,213	106,628
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17,20	(3,922,860)	6,167,763
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1,041,466	15,776
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler	17	141,785	(3,709)
Yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(11,633)	22,683
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlarla ilgili düzeltmeler		(9,618,779)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7,885,057)	--
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3,363,888)	(11,050,170)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19,926,663)	1,047,840
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(611,319)	(17,198,035)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2,006,567	(95,539)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		34,578,443	62,574,618
Diğer yükümlülükteki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1,055,029	(307,211)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		42,537,255	8,175,130
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(146,423,937)	(8,018,869)
Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları			
Ödenen temettüler		(206,765)	--
Alınan temettüler	17	9,932	--
Alınan faiz		7,556,633	1,925,481
Ödenen kıdem tazminatları	14	(9,210)	(12,474)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(69,580,449)	56,503,903
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(468,642)	(945,704)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(213,772)	(10,486)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		(20,544,692)	(145,048,517)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		18,000,000	24,565
Komisyon ödemeleri		(158,179)	(13,867)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(3,385,285)	(145,994,009)

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2012
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>		
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	250,425,000	--
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	(24,809,533)	--
Pay ihraç giderlerinden kaynaklanan nakit çıkışları	(8,847,688)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	--	68,000,000
Borç ödemlerine ilişkin nakit çıkışları	(69,289,518)	(1,804,665)
Ödenen faiz	(9,093,392)	(3,074,864)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	138,384,869	63,120,471
<u>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</u>		
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	6,726	205
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	65,425,861	(26,369,430)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6,476,662	32,846,092
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	71,902,523
		6,476,662

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN 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 gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket’in temel amacı, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, 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; arsalardan, 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 662,500,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL’si nakit, 466,282,021 TL’si aynı olarak ödenmiştir.

Şirket’in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul’dur. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 33 kişidir (31 Aralık 2012: 22 kişi).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ’nin (“Halkbank”) bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli 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, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL’ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL’ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK’ya başvurmuştur. Başvuru, SPK’nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,000,000 TL’ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır. Şirket 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11,138,704 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek Şirket’in ödenmiş sermayesi 673,638,704 TL’ye ulaşmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN 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

İlişikteki [konsolide] finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 30 Ocak 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır.

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. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar dışında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (bakınız (i))
- TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) (bakınız (ii))
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (bakınız (iii))

Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

(i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değerlerin ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS’lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değerlerin nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gereklilerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Bu değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

TMS 1'e yapılan değişikliklerin Şirket'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal farklar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal farklar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

(iv) Finansal tablolar formatında değişiklik

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yeni formatlar nedeniyle ilişikteki finansal durum tablosunda karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır:

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “ilişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler” içerisinde sınıflanan 11,153,400 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler ve “ilişkili taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler” içerisinde sınıflanan 51,191,153 TL tutarındaki gelecek yıllara ait gelirler ve yüklenicilerden alınan avanslar karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “ertelenmiş gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “diğer dönen varlıklar” içerisinde sınıflanan 1,333,255 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “peşin ödenmiş giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansman gelirleri” içerisinde sınıflanan 201,986 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler ve 1,659,777 TL vadeli mevduat faiz gelirleri tutarı karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “hasılat” içerisinde mevduat faiz gelirlerine sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansman giderleri” içerisinde sınıflanan 13,867 TL komisyon gideri ve 50,335 TL gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan giderler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “satışların maliyeti” içerisinde borçlanma araçları maliyetine sınıflandırılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansman gelirleri” içerisinde sınıflanan 33,843 TL kur farkı geliri esas faaliyetlerden diğer gelirlere sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansman giderleri” içerisinde sınıflanan 18,067 TL kur farkı gideri esas faaliyetlerden diğer giderlere sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Finansal giderler/ (gelirler), net” içerisinde sınıflanan 6,183,539 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda 6,167,763 TL “Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler” hesabına ve 15,776 TL “Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler” hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler” içerisinde sınıflanan 1,925,481 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “İşletme faaliyetlerinden Nakit Akışları-alınan faiz” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler” içerisinde sınıflanan 30,338 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları-komisyon ödemeleri” içerisinde sınıflandırılmıştır.

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: SPK'nın II.14.1 “Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Arsa satışları

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

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise 2.4.7 nolu dipnotta belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

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

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Stoklar

Stoklar net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa maliyetinden oluşmaktadır.

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

2.4.4 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını 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.

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

Tükenme payları

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya 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.

2.4.7 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar devlet tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler” hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.4.11 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12 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.

2.4. 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.

2.4.13 İlişkili taraflar

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

2.4.14 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.15 Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.4.16 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.4.17’de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra 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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.4.19 Nakit akış tablosu

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na 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 alınır.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	6,265	34,701
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	70,839,906	6,382,257
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	67,960	60,510
Banka Bonusu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	67,321,529	--
Toplam	138,235,660	6,477,468
Peşin ödenmiş giderler		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	289,835	290,411
Halk Sigorta AŞ	119,053	106,385
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	2,729	1.899
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	412,500
Diğer dönen varlıklar	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	359	--
Toplam	411,976	811,195
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3,325,159	21,081,080
Halkbank –uzun vadeli	15,212,501	73,121,272
Toplam	18,537,660	94,202,352
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	100,383	69,750
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	5,900	29,500
Halk Portföy Yönetimi AŞ	11,593	--
Toplam	117,876	99,250
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Halkbank	11,153,400	11,153,400
Toplam	11,153,400	11,153,400
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Halkbank	2,788,350	13,941,750
Toplam	2,788,350	13,941,750

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
<i>Kira gelirleri</i>		
Halkbank	26,317,524	23,003,406
Halk Faktoring A.Ş.	640,086	234,000
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	178,318	186,602
Emekli Sandığı	85,374	78,957
Halk Sigorta AŞ	73,853	87,317
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	73,853	52,629
Toplam	27,369,008	23,642,911
<i>Faiz gelirleri</i>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	7,746,041	1,590,219
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	1,271,025	--
Halk Yatırım	--	16,103
Toplam	9,017,066	1,606,322
<i>Faiz giderleri</i>		
Halkbank	(4,182,463)	(7,996,876)
Toplam	(4,182,463)	(7,996,876)
<i>Komisyon giderleri</i>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(113,987)	(13,867)
Toplam	(113,987)	(13,867)
<i>Diğer giderler</i>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	(500,576)	(209,589)
Halk Sigorta AŞ	(148,716)	(96,722)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(13,156)	(35,865)
Halkbank	(17,205)	(364)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	(32,500)	--
Toplam	(712,153)	(342,540)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın önemli kısmını oluşturmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan ve finansal yatırımlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 931,850 TL'dir (31 Aralık 2012: 502,271 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bankalar-Vadesiz mevduat	6,465	34,701
Bankalar-Vadeli mevduat	70,839,906	6,382,257
Ters repo	1,255,000	--
Diğer hazır değerler(*)	67,960	60,510
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72,169,331	6,477,468
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(266,808)	(806)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	71,902,523	6,476,662

(*) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesinden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ve ters repo detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	7,451,503	%5.00-%8.85	2 Ocak 2014
TL	7,266,945	%8.85	9 Ocak 2014
TL	4,782,675	%9.0 -%9.15	16 Ocak2014
TL	6,035,701	%9.15-%9.25	23 Ocak 2014
TL	2,202,339	%9.70	28 Ocak 2014
TL	3,014,445	%9.25	30 Ocak 2014
TL	37,134,459	%9.70	3 Şubat 2014
TL	2,951,839	%9.70	11 Şubat 2014
Ters repo (TL)	1,255,000	%4.50-%7.04	2 Ocak 2014
Toplam	72,094,906		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2012	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	4,890,000	%5.10	7 Ocak 2013
TL	1,116,451	%5.00	2 Ocak 2013
TL	275,806	%8.25	21 Ocak 2013
TL	100,000	%2.50	2 Ocak 2013
Toplam	6,382,257		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2013				
<i>Kısa vadeli finansal yatırımlar</i>				
<i>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</i>				
Devlet tahvilleri	15,999,851	15,875,755	5 Mart 2014	%7.40
Devlet tahvilleri	1,416,795	1,467,555	9 Nisan 2014	%8.54
Devlet tahvilleri	1,519,740	1,507,479	24 Eylül 2014	%8.72
Devlet tahvilleri	5,741,280	5,791,423	1 Ekim 2014	%8.30
Toplam	24,677,666	24,642,212		
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>				
Devlet tahvilleri	6,575,500	6,532,736	24 Eylül 2014	%7.50
Devlet tahvilleri	4,511,646	4,500,321	7 Ocak 2015	%6.50
Hisse Senetleri	1,273,830	988,873	--	--
Toplam	12,360,976	12,021,930		
<i>Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar</i>				
Banka bonusu	67,321,216	67,321,529	20 Haziran 2014	%9.58
Banka bonusu	200,000	202,340	2 Mayıs 2014	%8.34
Toplam	67,521,216	67,523,869		
Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar	104,559,858	104,188,011		
Toplam finansal yatırımlar	104,559,858	104,188,011		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2012				
<i>Kısa vadeli finansal yatırımlar</i>				
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>				
Banka Bonosu	149,625	153,334	1 Kasım 2013	%8.4
Toplam	149,625	153,334		

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 12,069,703 TL tutarındaki senetlerden (31 Aralık 2012: 5,596,148 TL) oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 2,504,285 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 5,454,022 TL).

Ticari borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	117,876	99,250
Diğer ticari borçlar (*)	2,264,030	739,293
Toplam	2,381,906	838,543

(*) Şirket'in diğer ticari borçlarının 1,647,980 TL'si Kocaeli Şekerpinar projesi ana yükleniciye ödenecek tutardan ve 733,926 TL'si diğer şirketlere olan çeşitli ticari borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2012 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Konut Projesi ⁽¹⁾	31,765,625	--	--	31,765,625
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Konut Projesi ⁽²⁾	--	13,203,845	--	13,203,845
Toplam	31,765,625	13,203,845	--	44,969,470

(1) Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere ASKGP ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme şartlarına göre, inşaat faaliyetinin 19 Şubat 2014 tarihinde tamamlanması yüklenicinin sorumluluğundadır. Satış gerçekleştirilen bağımsız ünitelerin 2014 yılı itibarıyla tapu devirleri başlayacaktır.

Banka kredileri ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 57 adet bağımsız ünite üzerinde 26,247,025 TL (31 Aralık 2012: 8,650,150 TL) tutarında ilgili bankalar lehine kısıtlama bulunmaktadır.

Şirket ile yüklenici firma arasında “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü” ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18,100,000 TL ve 100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket’in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL’dir.

(2) Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi’ne ait bölümünü 668,000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13,073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir.

Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesine karar verilmiştir ana yüklenici seçilmiş ve inşaat çalışmaları başlamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	66,047,643	--
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽²⁾	18,200,000	--
Ertelenmiş kira gelirleri ⁽³⁾	11,153,400	11,153,400
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	95,401,043	11,153,400
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	--	19,149,403
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽²⁾	--	18,100,000
Ertelenmiş kira gelirleri ⁽³⁾	2,788,350	13,941,750
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	2,788,350	51,191,153
Toplam ertelenmiş gelirler	98,189,393	62,344,553

⁽¹⁾ Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 60,548,984 TL tutardan ve Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 5,498,659 TL tutarından oluşmaktadır. Şirket’in Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın % 50,5’lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 117,424,134 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir.

⁽²⁾ Şirket’in Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesi ile anlaşmış olduğu firmadan tahsil etmiş olduğu avans tutarıdır.

⁽³⁾ Ertelenmiş kira gelirleri hesabı, Şirket’in Ataşehir Finans Plaza’yı Halkbank’a kiraya vermesiyle peşin tahsil ettiği 2,788,350 TL (31 Aralık 2012: 13,941,750 TL) tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş kira gelirinden ve 11,153,400 TL (31 Aralık 2012: 11,153,400 TL) tutarındaki kısmı ise kısa vadeli ertelenmiş kira gelirinden oluşmaktadır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Binalar	325,941,485	335,496,712
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289,804,038	276,503,666
Toplam	615,745,523	612,000,378

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 140,518,158TL’dir (31 Aralık 2012: 116,253,225 TL’dir).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2012			31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		31 Aralık 2013	
	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Maliyet değeri	Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	Birikmiş amortisman	31 Aralık 2013 Kayıtlı değer	
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	83,601	38,383	--	121,984	23,378,016	
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	150,372	69,039	--	219,411	21,780,589	
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	139,642	64,682	--	204,324	13,195,676	
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	69,665	31,985	--	101,650	12,373,587	
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	29,009	13,319	--	42,328	11,957,672	
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	38,306	17,587	--	55,893	11,837,947	
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	26,621	12,222	--	38,843	10,961,157	
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	83,190	38,194	--	121,384	10,878,616	
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	59,138	27,392	--	86,530	10,203,470	
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	42,396	19,465	--	61,861	9,479,868	
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	40,678	18,676	--	59,354	8,964,146	
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	48,481	22,241	--	70,722	8,429,278	
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	(8,425,000)	--	30,317	13,462	(43,779)	--	--	
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	62,866	28,824	--	91,690	6,589,666	
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	29,622	13,721	--	43,343	6,475,850	
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	50,532	23,200	--	73,732	6,306,268	
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	140,509	65,083	--	205,592	6,094,408	
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	31,946	14,667	--	46,613	5,913,387	
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	20,811	9,557	--	30,368	5,654,378	
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	40,127	18,405	--	58,532	5,002,968	
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	14,477	6,705	--	21,182	4,978,818	
Ataşehir Finans Plaza	126,548,795	--	--	126,548,795	455,878	607,197	--	1,063,075	125,485,720	
Binalar toplamı	337,184,896	--	(8,425,000)	328,759,896	1,688,184	1,174,006	(43,779)	2,818,411	325,941,485	
Levent Otel Projesi (a)	28,155,949	9,889,339	--	38,045,288	--	--	--	--	38,045,288	
İstanbul Ataşehir Arsası (d)	233,032,598	6,394,455	--	239,427,053	--	--	--	--	239,427,053	
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (b)	5,318,788	--	(5,318,788)	--	--	--	--	--	--	
Kocaeli Şekerpınar Arsası (c)	9,996,331	2,335,366	--	12,331,697	--	--	--	--	12,331,697	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	276,503,666	18,619,160	(5,318,788)	289,804,038	--	--	--	--	289,804,038	
Toplam	613,688,562	18,619,160	(13,743,788)	618,563,934	1,688,184	1,174,006	(43,779)	2,818,411	615,745,523	

- (a) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 8,037,476 TL mimari ve mühendislik giderleri, 1,018,978 TL kamu harçları, 450,269 TL proje yönetim giderleri ve 382,616 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.
- (b) Eskişehir- Odunpazarı Arsası üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar arsa stokları hesabına sınıflandırılmıştır.
- (c) Kocaeli Şekerpınar Arsası üzerinde 1,997,876 TL mimari ve mühendislik giderleri, 206,250 TL tutarında kamu harçları ve 131,240 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.
- (d) İstanbul Ataşehir Arsa'sı üzerinde 5,608,756 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 355,847 TL tutarında kamu harçları ve 429,852 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2011 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2012 Maliyet değeri	31 Aralık 2011 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2012 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2012 Kayıtlı değer
İstanbul Ataşehir Arsası (c)	229,846,920	--	(229,846,920)	--	--	--	--	--	--
İstanbul Bakırköy Arsası (a)	31,765,625	--	(31,765,625)	--	--	--	--	--	--
Arsalar toplamı	261,612,545	--	(261,612,545)	--	--	--	--	--	--
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	45,113	38,488	--	83,601	23,416,399
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	81,144	69,228	--	150,372	21,849,628
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	74,783	64,859	--	139,642	13,260,358
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	37,593	32,072	--	69,665	12,405,572
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	15,654	13,355	--	29,009	11,970,991
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	20,671	17,635	--	38,306	11,855,534
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	14,365	12,256	--	26,621	10,973,379
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	44,891	38,299	--	83,190	10,916,810
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	31,670	27,468	--	59,138	10,230,862
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	22,878	19,518	--	42,396	9,499,333
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	21,951	18,727	--	40,678	8,982,822
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	26,179	22,302	--	48,481	8,451,519
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	--	8,425,000	16,360	13,957	--	30,317	8,394,683
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	33,924	28,942	--	62,866	6,618,490
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	15,864	13,758	--	29,622	6,489,571
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	27,268	23,264	--	50,532	6,329,468
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	75,247	65,262	--	140,509	6,159,491
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	17,239	14,707	--	31,946	5,928,054
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	11,230	9,581	--	20,811	5,663,935
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	21,632	18,495	--	40,127	5,021,373
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	7,754	6,723	--	14,477	4,985,523
Ataşehir Finans Plaza	--	126,548,795	--	126,548,795	--	455,878	--	455,878	126,092,917
Binalar toplamı	210,636,101	126,548,795	--	337,184,896	663,410	1,024,774	--	1,688,184	335,496,712
Levent Otel Projesi (b)	26,151,803	2,004,146	--	28,155,949	--	--	--	--	28,155,949
İstanbul Levent Arsa'sı	--	233,032,598	--	233,032,598	--	--	--	--	233,032,598
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (d)	--	5,318,788	--	5,318,788	--	--	--	--	5,318,788
Kocaeli Şekerpınar Arsası (e)	--	9,996,331	--	9,996,331	--	--	--	--	9,996,331
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	26,151,803	250,351,863	--	276,503,666	--	--	--	--	276,503,666
Toplam	498,400,449	376,900,658	(261,612,545)	613,688,562	663,410	1,024,774	--	1,688,184	612,000,378

- (a) Bakırköy arsa üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır.
- (b) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 1,306,110 TL mimari ve mühendislik giderleri, 438,732 TL sözleşme damga vergisi ve diğer harçlar, 259,304 TL proje yönetim giderleri arsa maliyetine eklenmiştir.
- (c) Ataşehir Arsa üzerinde, İstanbul Finans Merkezi Proje'si kapsamında yapılan ifrazen parsel taksimi sonucu oluşan tapu harcı giderleri aktifleştirilmiştir.
- (d) Eskişehir- Odunpazarı Arsası üzerinde bulunan inşaat iskeletinin temizliği için yıl içerisinde verilen 66,000 TL tutarında yıkım gideri , 283,880 TL tutarında tapu harcı gideri ve 69,268 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsa maliyetine eklenmiştir.
- (e) Kocaeli Şekerpınar Arsası üzerinde 81,956 TL tapu ve harç gideri ve 19,063 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsanın maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23,378,016	26,600,000	23,416,399	24,700,000
İstanbul Salıpaazarı Binası	21,780,589	39,530,000	21,849,628	37,646,459
İzmir Konak Binası 1	13,195,676	16,845,000	13,260,358	14,942,085
Ankara Kızılay Binası	12,373,587	16,497,936	12,405,572	16,000,000
İstanbul Beyoğlu Binası	11,957,672	17,000,000	11,970,991	15,784,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,837,947	14,000,000	11,855,534	13,075,900
İstanbul Etiler Binası	10,961,157	13,500,000	10,973,379	12,379,745
İstanbul Şişli Binası	10,878,616	12,500,000	10,916,810	11,606,582
İzmir Konak Binası 2	10,203,470	12,000,000	10,230,862	11,457,213
Ankara Başkent Binası	9,479,868	12,673,000	9,499,333	12,400,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,964,146	17,820,000	8,982,822	16,524,000
Bursa Binası	8,429,278	9,510,000	8,451,519	8,865,000
İzmir Karşıyaka Binası (a)	--	--	8,394,683	9,510,220
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,589,666	8,778,000	6,618,490	8,310,000
Kocaeli Binası	6,475,850	8,215,000	6,489,571	7,950,000
İstanbul Fatih Binası	6,306,268	8,380,000	6,329,468	7,835,000
İstanbul Caddebostan Binası	6,094,408	6,880,000	6,159,491	6,502,500
Sakarya Adapazarı Binası	5,913,387	7,593,300	5,928,054	7,350,000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,654,378	7,400,000	5,663,935	7,200,000
İstanbul Ataköy Binası	5,002,968	9,500,000	5,021,373	8,918,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,978,818	6,920,000	4,985,523	6,310,000
Ataşehir Finans Plaza	125,485,720	166,230,000	126,092,917	159,000,000
Binalar toplamı	325,941,485	438,372,236	335,496,712	424,266,704
Levent Otel Projesi	38,045,288	60,460,620	28,155,949	53,295,139
İstanbul Ataşehir Arsası	239,427,053	517,170,060	233,032,598	488,438,390
Eskişehir-Odunpazarı Arsa (b)	--	--	5,318,788	5,550,000
Kocaeli Şekerpinar Projesi	12,331,697	14,869,400	9,996,331	9,900,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	289,804,038	592,500,080	276,503,666	557,183,529
Toplam	615,745,523	1,030,872,316	612,000,378	981,450,233

(a) İzmir Karşıyaka Binası'nın 19 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 18,000,000 TL tutarı karşılığında satışı gerçekleşmiştir.

(b) Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde ticari amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan stoklar hesabına sınıflanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

i. İstanbul Karaköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 26,600,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank ve Halk Faktoring AŞ’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,765,522 TL kira geliri elde etmiştir.

ii. İstanbul Salıpazarı Binası

İstanbul Salıpazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali 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, 1 Ekim 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 39,530,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a ve Eco Trade and Development Bank (“Eco Trade”)’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,440,624 TL kira geliri elde etmiştir.

iii. İzmir Konak Binası-1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13,400,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,845,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,069,165 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

iv. Ankara Kızılay Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,497,936 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci katını Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ’ye (“Halk Yatırım”) diğer bölümlerini ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,138,660 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

v. İstanbul Beyoğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,000,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı (“Hazine Müsteşarlığı”)’na diğer bölümlerini de Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,140,009 TL kira geliri elde etmiştir.

vi. İstanbul Beşiktaş Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,000,000 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, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 985,723 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

vii. İstanbul Etiler Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,500,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 844,077 TL kira geliri elde etmiştir.

viii. İstanbul Şişli Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,500,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 844.077 TL kira geliri elde etmiştir.

ix. İzmir Konak Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 1 Ekim 2013 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,000,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare’lik bölümünü Halk Sigorta AŞ’ye (“Halk Sigorta”), birinci kattaki 171 metrekare’lik bölümü Halk Yatırım’a, başka bir bölüm Halk Hayat’a ve diğer kısımlarını ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 837,254 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

x. Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,673,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank’a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt’a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 907,428 TL kira geliri elde etmiştir.

xi. İstanbul Bakırköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,820,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,055,097 TL kira geliri elde etmiştir.

xii. Bursa Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Bursa Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,510,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 661,194 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xiii. İzmir Karşıyaka Binası

İzmir Karşıyaka Binası, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada 18 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan kağıt 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, 1 Ekim 2013 tarihli raporuna göre İzmir Karşıyaka Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,805,000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulün 19 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 18,000,000 TL'ye satışı gerçekleşmiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 19 Aralık 2013 tarihine kadar olan süre içerisinde 560,060 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 kağıt 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, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,778,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 576,786 TL kira geliri elde etmiştir.

xv. Kocaeli Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,215,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 703,398 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xvi. İstanbul Fatih Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,380,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 464,243 TL kira geliri elde etmiştir.

xvii. İstanbul Caddebostan Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,880,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 492,378 TL kira geliri elde etmiştir.

xviii. Sakarya Adapazarı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 2 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,593,300 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 634,409 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xix. Ankara Bahçelievler Binası-2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,400,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. (“Koton”)’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 537,088 TL kira geliri elde etmiştir.

xx. İstanbul Ataköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,500,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 604,922 TL kira geliri elde etmiştir.

xxi. İstanbul Nişantaşı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,920,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 422,039 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxii Ataşehir Finans Plaza

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 166,230,000 TL'dir. Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank'a kiraya vermiş olup üç yıllık kira bedeli 33,460,200 TL tutarı peşin tahsil etmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 11,153,400 TL kira geliri elde etmiştir.

Yapılmakta olan yatırımlar

Levent Otel Projesi

Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 24 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık.2013 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 60,460,620 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

Şirket, söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde kiraya verilen reklam alanlarından Haziran ayından itibaren elde edilen kira geliri 116,666 TL 'dir.

Ataşehir Arsa

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 28,732 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, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 517,170,060 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar (devamı)

Ataşehir Arsa (devamı)

Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren “Mutabakat ve Protokol Metni” imzalanmıştır.

25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazden taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16,337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podiyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

Kocaeli Şekerpınar Proje

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 10 Ekim 2013 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'sinin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14,869,400TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için ruhsat alınmıştır.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Eco Trade, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı, Halk Faktoring, Ceda Akaryakıt Turizm, Bro Reklam ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	31,729,600	29,931,758
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	38,360,997	46,205,183
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1,106,227	1,702,926
Toplam	71,196,824	77,839,867

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	593,102	223,771	--	816,873
Özel maliyetler	414,511	244,871	--	659,382
	1,007,613	468,642	--	1,476,255
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(42,691)	(127,464)	--	(170,155)
Özel maliyetler	(20,826)	(187,814)	--	(208,640)
	(63,517)	(315,278)	--	(378,795)
	944,096			1,097,460

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13,589	213,772	--	227,361
	13,589	213,772	--	227,361
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(634)	(3,228)	--	(3,862)
	(634)	(3,228)	--	(3,862)
	12,955			223,499

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

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

12. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,325,159	21,081,080
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3,325,159	21,081,080
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	15,212,501	73,121,272
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	15,212,501	73,121,272
Toplam finansal borçlar	18,537,660	94,202,352

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	3,325,159	21,081,080
1-2 yıl arası	3,029,916	13,375,047
2-3 yıl arası	2,761,562	11,860,130
3-4 yıl arası	2,517,581	10,520,328
4-5 yıl arası	2,296,453	9,339,172
5 yıl ve 5 yıldan uzun	4,606,989	28,026,595
Toplam	18,537,660	94,202,352

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

31 Aralık 2013:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8	2021	3,325,159	15,212,501
Toplam			3,325,159	15,212,501

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

31 Aralık 2012:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	10.9	2022	14,273,039	39,094,311
TL ⁽²⁾	10.9	2022	3,490,500	17,177,325
TL ⁽³⁾	8.0	2021	3,317,541	16,849,636
Toplam			21,081,080	73,121,272

⁽¹⁾ 12 Ocak 2012 tarihinde Halkbankası’ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza finansmanı için alınmıştır. Halkbankası’na kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir. Kredi, vade tarihinden önce 7 Mart 2013’te kapatılmıştır.

⁽²⁾ 31 Ağustos 2012 tarihinde Halkbankası’ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza ve Kocaeli Şekerpinar Arsası finansmanı için alınmıştır. Kredi vade tarihinden önce 7 Mart 2013’te kapatılmıştır.

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

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan iş davası henüz sonuçlanmamıştır (31 Aralık 2012: Yoktur). Davanın Şirket aleyhine herhangi bir yükümlülük oluşturması öngörülmektedir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler (a)	150,230,465	150,230,465	150,186,518	150,186,518
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ’ler	--	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
Toplam	150,230,465	150,230,465	150,186,518	150,186,518

(a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası’ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası’na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2012: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (İlgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır) ve Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 223,715 TL (31 Aralık 2012: 186,518 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve 6,750 TL tutarındaki diğer teminat mektuplarından oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(*)	13,680,000	--
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. (**)	9,913,239	--
Biskon Yapı AŞ (***)	8,960,400	8,960,400
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	5,873,000	2,351,700
Ilgazlar İnşaat Tic. Ve San. AŞ	4,800,000	--
SEYAŞ SEY Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. (****)	3,950,000	--
Megapol Mühendislik Tic. AŞ	1,188,000	--
NYS Proje Danışmanlık İnşaat San Tic Ltd Şti (**)	1,157,600	550,000
Proje Yönetim AŞ(****)	480,000	--
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (*****)	300,000	300,000
Diğer	705,339	588,860
	51,007,578	12,750,960

(*) Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.

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

(***) Şirket “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ’den teminat mektubu almıştır.

(****) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(*****) Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic. AŞ ve Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taahhüt Ltd Şti Şirket’in kiracılarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatları karşılığı	49,390	27,881
Toplam	49,390	27,881

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İzin karşılığı	135,894	73,944
Çalışan prim karşılığı	376,544	--
Toplam	512,438	73,944

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir.

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%3.20	%2.9
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.40	%5.0
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%95

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı bakiyesi	27,881	7,671
Faiz maliyeti	2,565	1,147
Hizmet maliyeti	24,762	14,181
Yapılan ödemeler	(9,210)	(12,474)
Aktüeryal fark	3,392	17,356
Dönem sonu bakiyesi	49,390	27,881

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Peşin ödenmiş danışmanlık gideri	--	412,500
Peşin ödenmiş sponsorluk gideri	289,835	290,411
Peşin ödenmiş sigorta gideri	121,782	108,284
Diğer	30,103	522,060
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	441,720	1,333,255
Verilen yatırım avansları (*)	20,818,198	--
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	20,818,198	--
Toplam peşin ödenmiş giderler	21,259,918	1,333,255

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen avanslar Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 6,228,653 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstan, Dedeman Otel Projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmalarına ödenen avans tutarı olan 8,940,182 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstan, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 2,396,512 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstan ve 3,252,851 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki diğer avanslardan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Verilen depozito ve teminatlar	160,683	5,301
Verilen iş avansları	10,769	--
Devreden Katma Değer Vergisi(“KDV”)	--	152,355
Diğer	552,943	2,457
Toplam	724,395	160,113

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan 14,036,831 TL tutarındaki KDV alacağından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 14,850,000 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	746,053	163,716
Alınan depozito ve teminatlar	482,777	27,000
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	54,842	34,334
Gider tahakkukları	--	2,708
Personele borçlar	1,422	2,307
Toplam	1,285,094	230,065

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

16.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.50	10,135,571	2.09	9,967,978
Halkbank	B	76.49	515,260,185	97.75	466,282,021
Halk Yatırım	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Sigorta	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Finansal					
Kiralama AŞ	A	<0.01	1	<0.01	1
Halka açık(*)	B	21.89	147,480,338		
Ödenmiş sermaye			673,638,704	100.00	477,000,000

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 6.11 pay oranında 41.138.487 B grubu payı bulunmaktadır.

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 yarısından 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 662,500,000 TL itibari değerinde 662,500,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662,500,000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden 185,500,000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11,138,704 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

16.2. Geri alınmış paylar

Şirket’in geri alınmış payları, Şirket’in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla 18,991,341 adet aynı maliyetteki hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur). Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihinde sonra eren hesap döneminde gerçekleştirdiği pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26.02.2013	933,649	1.34	1,251,090
Geri pay alımı	27.02.2013	736,571	1.34	987,004
Geri pay alımı	28.02.2013	1,000,000	1.34	1,340,000
Geri pay alımı	01.03.2013	2,297,269	1.32	3,021,922
Geri pay alımı	05.03.2013	3,455,130	1.33	4,608,678
Geri pay alımı	11.03.2013	457,867	1.32	604,384
Geri pay alımı	12.03.2013	586,245	1.32	773,843
Geri pay alımı	15.03.2013	2,000,000	1.32	2,640,000
Geri pay alımı	21.03.2013	7,210,586	1.33	9,582,612
Bedelsiz sermaye artırımını	20.06.2013	314,024	--	--
Toplam geri alınmış paylar		18,991,341		24,809,533

16.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013’de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64,925,000 TL’lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

16.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (devamı)

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 2,074,167 TL tutarındadır (31 Aralık 2012: 1,453,261 TL).

16.5. Temettü dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
Gayrimenkul satış geliri	18,000,000	
Kira gelirleri	28,954,220	24,932,165
Diğer gelirler	--	12,713
Toplam gayrimenkul gelirleri	46,954,220	24,944,878
Mevduat faiz gelirleri	7,889,972	1,659,777
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	2,696,379	--
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	932,293	201,986
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	31,054	--
Temettü gelirleri	9,932	--
Toplam borçlanma araçları gelirleri	11,559,630	1,861,763
Toplam satış gelirleri	58,513,850	26,806,641

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Satılan gayrimenkul maliyeti	8,381,183	--
Emlak vergisi giderleri	487,782	843,336
Amortisman giderleri	1,174,044	1,024,774
Diğer	675,770	120,661
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	10,718,779	1,988,771
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	1,074,078	50,335
Komisyon giderleri	230,659	30,338
Toplam borçlanma araçları maliyeti	1,304,737	80,673
Toplam satışların maliyeti	12,023,516	2,069,444

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Personel giderleri	4,098,719	2,363,483
Reklam ilan giderleri	2,769,372	149,985
Sponsorluk giderleri	718,137	278,556
Danışmanlık giderleri	498,142	969,550
Kira giderleri	384,100	125,000
Vergi, resim ve harç giderleri	195,458	121,899
Amortisman giderleri	318,506	63,518
Seyahat ve araç giderleri	254,638	127,258
Fizibilite ve ekspertiz giderleri	140,909	136,062
Dışarıdan sağlanan faydalar	202,984	174,604
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	159,327	145,056
Bakım ve onarım giderleri	5,465	5,849
Diğer giderler	7,843	29,578
Toplam	9,753,600	4,690,398

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Maaşlar ve ücretler	3,108,901	1,625,464
SGK işveren payı	377,913	272,210
Huzur hakkı ücretleri	260,544	226,226
Diğer	351,361	239,583
Toplam	4,098,719	2,363,483

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	1,427,368	33,843
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	2,468,834	18,067

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Faiz giderleri	4,184,441	7,996,876
Toplam	4,184,441	7,996,876

21. GELİR VERGİLERİ

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
Net dönem karı	31,510,827	12,065,699
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	644,845,920	487,824,680
Pay başına kazanç	0.04887	0.02473

23. 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.1. Kredi riski

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar						
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	14,573,988	70,914,331	103,199,138	--	188,687,457
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	14,573,988	70,914,331	103,199,138	--	188,687,457
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	11,050,170	6,477,468	153,334	--	17,680,972
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	11,050,170	6,477,468	153,334	--	17,680,972
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
C. - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.2. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2013	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	18,537,660	25,884,654	872,976	2,622,122	14,080,758	8,308,798
Toplam	18,537,660	25,884,654	872,976	2,622,122	14,080,758	8,308,798

Beklenen vadeler		Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2013	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2,381,906	2,381,906	2,381,906	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	66,849,960	66,849,960	802,317	66,047,643	--	--
Toplam	69,231,866	69,231,866	3,184,223	66,047,643	--	--

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2012	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	94,202,352	153,183,087	10,022,789	12,040,002	64,603,334	66,516,962
Toplam	94,202,352	153,183,087	10,022,789	12,040,002	64,603,334	66,516,962

Beklenen vadeler		Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2012	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	198,050	198,050	198,050	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19,149,403	19,149,403	--	--	19,149,403	--
Toplam	19,347,453	19,347,453	198,050	--	19,149,403	--

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

23.4. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2013 (TL tutarı)	31 Aralık 2012 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3,947,424	1,214,920
Toplam yabancı para pasifler	(15,073,180)	--
Net pozisyon	(11,125,756)	1,214,920

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)***23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
*(devamı)***Kur riski (devamı)**

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	1,321,680	619,257	1,214,920	681,544
2a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1,321,680	619,257	1,214,920	681,544
5. Ticari Alacaklar	2,625,744	1,230,260	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	2,625,744	1,230,260	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3,947,424	1,849,517	--	--
10. Ticari Borçlar	5,772	2,704	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	15,067,408	7,059,649	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15,073,180	7,062,353	--	--
14. Ticari Borçlar	-	-	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	15,073,180	7,062,353	--	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(11,125,756)	(5,212,836)	1,214,920	681,544
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(11,125,756)	(5,212,836)	1,214,920	681,544
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**Kur riski (devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2013	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	(1,112,576)	1,112,576	(1,112,576)	1,112,576
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(1,112,576)	1,112,576	(1,112,576)	1,112,576
Toplam	(1,112,576)	1,112,576	(1,112,576)	1,112,576

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

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	175,294,044	6,535,591
Vadeli mevduat	70,839,906	6,382,257
Ters repo	1,255,000	--
Devlet tahvilleri	35,675,269	--
Banka bonosu	67,523,869	153,334
Finansal yükümlülükler	18,537,660	94,202,352

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Faiz oranı riski (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla , finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat – TL	%9.38	%5.18
Finansal yatırım-TL	%7.51	%8.39
Finansal borç – TL	%8.00	%10.28

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2013	(284,640)	284,640	(281,581)	281,581
31 Aralık 2012	(242)	242	(242)	242

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

Diğer fiyat riskleri

Şirket, elinde bulundurduğu hisse senedi yatırımları nedeniyle hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde maruz kalınan hisse senedi fiyat risklerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit ve gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan olarak sınıflanan hisse senedi yatırımlarının değerlendirme yöntemindeki verilerin %10 oranında fazla olması durumunda net karı 98,887 TL artıracaktır (31 Aralık 2012: Yoktur). Söz konusu verilerin %10 oranında az olması durumunda net karı 98,887 TL azaltacaktır (31 Aralık 2012: Yoktur).

23.5. 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla cari borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Ticari borçlar ve diğer borçlar

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

	Not	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Banka Bonosu	5	67,523,869	67,486,306	153,334	153,334
Ters repo	4	1,255,000	1,255,000	--	--
Devlet tahvili	5	35,675,269	35,655,423	--	--
Hisse senedi	5	988,873	988,873	--	--
Ticari alacaklar	6	14,573,988	14,204,486	11,050,170	9,670,983
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Alınan krediler	12	18,537,660	18,914,789	94,202,352	95,385,444

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (devamı)

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

31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Devlet tahvili	35,675,269	--	--	35,675,269
Hisse senetleri	988,873	--	--	988,873
Toplam finansal varlıklar	36,664,142	--	--	36,664,142
31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Banka Bonosu	153,334	--	--	153,334
Toplam finansal varlıklar	153,334	--	--	153,334

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

EK DİPNOT

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

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket’in finansal tabloları Şirket’in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2012: Uyumsuzluk yoktur.):

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	176,357,342	6,630,802
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	660,714,993	643,766,003
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		53,059,559	28,637,243
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	890,131,894	679,034,048
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18,537,660	94,202,352
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	769,176,013	520,472,644
	Diğer Kaynaklar		102,418,221	64,359,052
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	890,131,894	679,034,048
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70,846,371	6,477,468
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ EK DİPNOT

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

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%74.23	%94.92
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%19.81	%0.98
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%2.41	%18.10
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%7.96	%0.96