

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

17 Şubat 2015

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

Bağımsız Denetçi Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşü etkilemeyen husus

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2015 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi
17 Şubat 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
Not 3	Diğer işletmelerdeki paylar	18
Not 4	İlişkili taraf açıklamaları	19
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri	21
Not 6	Finansal yatırımlar	22
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar	23
Not 8	Stoklar	24
Not 9	Ertelenmiş gelirler	25
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25
Not 11	Maddi duran varlıklar	38
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar	39
Not 13	Finansal borçlanmalar	40
Not 14	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	41
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	42
Not 16	Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/ duran varlıklar	43
Not 17	Özkaynaklar	44
Not 18	Hasılat ve satışların maliyeti	47
Not 19	Genel yönetim giderleri	48
Not 20	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	48
Not 21	Finansman giderleri	48
Not 22	Gelir vergileri	49
Not 23	Pay başına kazanç	49
Not 24	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	49
Not 25	Finansal araçlar	57
Not 26	Raporlama döneminden sonraki olaylar	59
Ek I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	60

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnotlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR		183,420,241	235,706,098
Nakit ve nakit benzerleri	5	8,658,261	72,169,331
Finansal yatırımlar	6	37,928,769	104,188,011
Ticari alacaklar	7	11,984,216	12,069,703
Stoklar	8	103,090,737	44,969,470
Peşin ödenmiş giderler	16	244,912	441,720
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	192,728	411,617
- Diğer peşin ödenmiş giderler		52,184	30,103
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1,094,638	1,143,468
Diğer dönen varlıklar	16	20,418,708	724,395
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar		--	359
- Diğer dönen varlıklar		20,418,708	724,036
DURAN VARLIKLAR		744,986,425	654,425,796
Ticari alacaklar	7	317,535	2,504,285
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	713,531,361	615,745,523
Peşin ödenmiş giderler	16	19,616,841	20,818,198
Maddi duran varlıklar	11	915,395	1,097,460
Maddi olmayan duran varlıklar	12	703,933	223,499
Diğer duran varlıklar	16	9,901,360	14,036,831
TOPLAM VARLIKLAR		928,406,666	890,131,894

KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		87,142,074	102,905,640
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3,397,361	3,325,159
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	3,397,361	3,325,159
Ticari borçlar	7	606,561	2,381,906
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	126,242	117,876
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	480,319	2,264,030
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	676,601	512,438
Ertelenmiş gelirler	9	76,802,390	95,401,043
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5,659,161	1,285,094
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13,470,697	18,050,241
Uzun vadeli borçlanmalar	13	13,340,555	15,212,501
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	13,340,555	15,212,501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	130,142	49,390
Ertelenmiş gelirler	9	--	2,788,350
ÖZKAYNAKLAR	17	827,793,895	769,176,013
Ödenmiş sermaye		697,900,000	673,638,704
Geri alınmış paylar (-)		(19,675,318)	(18,991,341)
Hisse senedi ihraç primi/ iskontolar		49,945,096	49,945,096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(19,660)	(3,392)
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		(19,660)	(3,392)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		--	(209,146)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		--	(209,146)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		28,363,063	2,074,167
Geçmiş yıllar karları		9,933,568	31,211,098
Net dönem karı		61,347,146	31,510,827
TOPLAM KAYNAKLAR		928,406,666	890,131,894

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Hasılat	18	86,611,117	58,513,850
Satışların maliyeti	18	(14,649,589)	(12,023,516)
Brüt kar		71,961,528	46,490,334
Genel yönetim giderleri	19	(10,924,043)	(9,753,600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	9,365,000	1,427,368
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(7,271,997)	(2,468,834)
Esas faaliyet karı		63,130,488	35,695,268
Finansman giderleri	21	(1,783,342)	(4,184,441)
Vergi öncesi kar		61,347,146	31,510,827
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--
DÖNEM KARI		61,347,146	31,510,827
Adi pay başına kazanç	23	0.0879	0.04515
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		<i>(16,268)</i>	<i>(3,392)</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm</i>		<i>(16,268)</i>	<i>(3,392)</i>
<i>Kazançları/Kayıpları</i>			
<i>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</i>		<i>209,146</i>	<i>(209,146)</i>
<i>Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme</i>		<i>209,146</i>	<i>(209,146)</i>
<i>ve/veya Sınıflandırma Kazançları</i>			
Diğer kapsamlı gelir		192,878	(212,538)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		61,540,024	31,298,289

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/ kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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 artırımı		185,500,000	--	64,925,000	--	--	--	--	--	250,425,000
Halka arz giderleri		--	--	(8,847,688)	--	--	--	--	--	(8,847,688)
Sermaye artırımı		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)
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(206,765)	--	(206,765)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	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
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	26,288,896	5,221,931	(31,510,827)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	209,146	(16,268)	--	--	61,347,146	61,540,024
Yedeklerden sermaye artışı		24,261,296	(683,977)	--	--	--	--	(23,577,319)	--	--
Temettüler		--	--	--	--	--	--	(2,922,142)	--	(2,922,142)
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	697,900,000	(19,675,318)	49,945,096	--	(19,660)	28,363,063	9,933,568	61,347,146	827,793,895

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
<u>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>			
Dönem Karı		61,347,146	31,510,827
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortisman gideri ile ilgili düzeltmeler	10	1,160,620	1,174,006
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	487,186	315,278
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	8,883	3,228
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		626,540	828,112
Maddi duran varlık satış karı/(zararı)		(323)	--
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(11,756,762)	(3,922,860)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(2,093,003)	1,041,466
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler		(1,280,977)	141,785
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlarla ilgili düzeltmeler		--	(9,618,779)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(58,121,267)	(7,885,057)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2,272,237	(3,363,888)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1,398,165	(19,926,663)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(15,510,012)	(611,319)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1,775,345)	2,006,567
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19,398,941)	34,578,443
Diğer yükümlülükteki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		4,357,801	1,055,029
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		180,028,680	42,525,622
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(110,664,716)	(146,423,937)
Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları			
Alınan temettüler		15,162	9,932
Alınan faiz		12,337,576	7,556,633
Diğer ödemeler		(542,050)	(526,288)
<u>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>		42,896,600	(69,531,863)
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(306,342)	(468,642)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(489,317)	(213,772)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(98,946,458)	(20,544,692)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		--	18,000,000
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1,544	--
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(99,740,573)	(3,227,106)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU (Devamı)

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

<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
<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)
Ödenen faizler	(1,786,864)	(9,093,392)
Ödenen temettüleri	(2,922,142)	(206,765)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1,796,223)	(69,289,518)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	(6,505,229)	138,178,104
<u>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</u>		
	(63,349,202)	65,419,135
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	104,940	6,726
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	(63,244,262)	65,425,861
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	71,902,523	6,476,662
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	8,658,261	71,902,523

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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, SPK’nın 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 697,900,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL’si nakit, 466,282,021 TL’si aynı ve 35,400,000 TL’si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

Şirket’in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul’dur.

31 Aralık tarihleri itibariyle Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 40’dır. (31 Aralık 2013: 33)

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 başvurmaları 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, 185,500,000 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, 25 Haziran 2014 tarihinde geçmiş yıllar karından 24,261,296 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 697,900,000 TL’ye çıkarmıştır.

Şirket 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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 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 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 17 Şubat 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

İlişikteki finansal tablolar Şirket’in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

2.1.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2013 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. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2014 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.

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 31 Aralık 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2014 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.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 11 Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

TMS 27 Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi

TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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 Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ konut projesi gerçekleştirmek için bir adi ortaklık sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme IFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” kapsamında değerlendirilmiştir. Müşterek faaliyet katılımcısı olarak Şirket, müşterek faaliyetteki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı oranında muhasebelemektedir.

2.4.2 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

Kiralanmış gayrimenkullardan 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 arsaların stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise 2.4.8 nolu dipnotta belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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)

2.4.2 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.

2.4.3 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 2014 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)

2.4.4 Stoklar

Stoklar net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2014 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.

2.4.5 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.

2.4.6 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 2014 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 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.

2.4.8 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 2014 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 Finansal araçlar (devamı)

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 2014 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)

2.4.9 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.

2.4.10 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.

2.4.11 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.

2.4.12 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 2014 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)

2.4.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.14 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.

2.4.15 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.16 Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.4.17 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.4.18’de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğundan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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)

2.4.18 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 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.

2.4.19 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.

2.4.20 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 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)

2.5 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 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek faaliyetler

Şirket’in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	50.0%	--

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

% 50 pay ile % 50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye’de kurulmuştur. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyet’inin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014
Duran varlıklar	9,901,360
Dönen varlıklar	60,162,805
Kısa vadeli yükümlülükler	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	--
Net varlıklar	70,063,796
	31 Aralık 2014
Gelirler	65,216
Giderler	--
Net kar	65,216

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**4.1. İlişkili taraflardaki Nakit ve Nakit Benzerleri, Finansal Yatırımlar**

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	424,071	6,265
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	7,902,288	70,839,906
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	331,560	67,960
Halk Yatırım	218	--
Banka Bonosu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	34,841,163	67,321,529
Toplam	43,499,300	138,235,660

Peşin ödenmiş giderler	192,728	411,617
Halk Sigorta AŞ	188,977	119,053
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	3,751	2,729
T.Halk Bankası Spor Kulübü	--	289,835
Diğer dönen varlıklar	--	359
Halkbank	--	359
Yapılmakta olan yatırımlarda aktifleştirilen giderler	42,668	--
Halk Sigorta AŞ	40,793	--
Halkbank	1,875	--
Toplam	235,396	411,976

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3,397,361	3,325,159
Halkbank –uzun vadeli	13,340,555	15,212,501
Toplam	16,737,916	18,537,660

İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	126,242	100,383
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	11,593
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	5,900
Toplam	126,242	117,876

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	2,788,350	11,153,400
Toplam	2,788,350	11,153,400

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	--	2,788,350
Toplam	--	2,788,350

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**4.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
<i>Kira gelirleri</i>		
Halkbank	27,563,353	26,317,524
Halk Faktoring A.Ş.	691,408	640,086
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	40,372	178,318
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	79,499	85,374
Emekli Sandığı	--	73,853
Halk Sigorta AŞ	79,499	73,853
Toplam	28,454,131	27,369,008

<i>Faiz gelirleri</i>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	6,725,438	7,746,041
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	5,506,663	1,271,025
Halk Yatırım	--	--
Halkbank	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	102,215	--
Toplam	12,334,316	9,017,066

<i>Faiz giderleri</i>		
Halkbank	1,783,342	4,182,463
Toplam	1,783,342	4,182,463

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
<i>Komisyon giderleri</i>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	106,967	113,987
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	14,363	--
Toplam	121,330	113,987

<i>Diğer giderler</i>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	539,835	500,576
Halk Sigorta AŞ	149,006	148,716
Halkbank	169,899	17,205
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	32,869	32,500
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	13,986	13,156
Halk Portföy Yönetimi AŞ	5,348	--
Toplam	910,943	712,153

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %47'sini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 857,816 TL'dir (31 Aralık 2013: 931,850 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar-Vadeli mevduat	7,902,288	70,839,906
Bankalar-Vadesiz mevduat	424,195	6,465
Ters repo	--	1,255,000
Diğer hazır değerler(*)	331,778	67,960
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,658,261	72,169,331
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	(266,808)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,658,261	71,902,523

(*) 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi ve Eskişehir Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından ve Halk Yatırım'da bulunan, yatırım hesaplarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ve ters reponun detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Tutar	Nominal faiz oranı %	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	4,452,288	8.00	2 Ocak 2015
TL	2,500,000	8.25	8 Ocak 2015
TL	950,000	8.25	15 Ocak 2015
Toplam	7,902,288		

31 Aralık 2013	Tutar	Nominal faiz oranı %	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	7,451,503	5.00-8.8	2 Ocak 2014
TL	7,266,945	8.85	9 Ocak 2014
TL	4,782,675	9.00 -9.15	16 Ocak 2014
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 AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2014				
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara				
Yansıtılan Finansal Varlıklar				
Kira sertifikası	3,000,000	3,087,606	23 Mart 2015	9.95
Toplam	3,000,000	3,087,606		
Vadeye kadar elde tutulacak finansal				
varlıklar				
Banka bonusu	34,816,162	34,841,163	5 Haziran 2015	8.49
Toplam	34,816,162	34,841,163		
Toplam finansal yatırımlar	37,816,162	37,928,769		

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2013				
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar				
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		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara				
Yansıtılan Finansal Varlıklar				
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		
Vadeye kadar elde tutulacak finansal				
varlıklar				
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 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacaklar

Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları, Bakırköy Projesi ve Eskişehir Panorama Plus Projesi arsaları üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan sırasıyla 8,781,572 TL ve 3,198,840 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 3,806 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: 12,069,703 TL).

Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 317,535 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: 2,504,285 TL).

Ticari borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	126,242	117,876
Diğer ticari borçlar	480,319	2,264,030
Toplam	606,561	2,381,906

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans				
Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	31,765,625	--	(11,011,823)	20,753,802
Eskişehir- Odunpazarı Arsası –				
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	13,203,845	13,029,577	--	26,233,422
Sancaktepe Konut Projesi ⁽³⁾	--	56,103,513		56,103,513
Toplam	44,969,470	69,133,090	(11,011,823)	103,090,737

⁽¹⁾ Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir. 92 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 40,356,205 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 11,011,823 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

Banka kredileri ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 92 adet bağımsız ünite üzerinde 37,364,900 TL (31 Aralık 2013: 26,247,025 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.

Şirket, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarıyla 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

⁽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. 30.12.2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır.

⁽³⁾ Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16.10.2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi’nde 110,000,000 TL’ye (Şirket payı: 56,103,513 TL) arsa alımı gerçekleşmiş olup, proje henüz başlamamıştır.

Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesine karar verilmiş olup çalışmalara başlamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	55,814,040	66,047,643
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽²⁾	18,200,000	18,200,000
Ertelenmiş kira gelirleri ⁽³⁾	2,788,350	11,153,400
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	76,802,390	95,401,043
Ertelenmiş kira gelirleri	--	2,788,350
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	--	2,788,350
	--	--
Toplam ertelenmiş gelirler	76,802,390	98,189,393

⁽¹⁾ Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 42,210,252 TL tutardan ve Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 13,603,788 TL tutardan oluşmaktadır. Şirket’in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın % 50,5’lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 135,745,492 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla; 224 bağımsız bölümün satışı ile 161.6 Milyon TL’lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 79.9 Milyon TL olan 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Eskişehir arsası üzerinde gerçekleştirilen konut projesi kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 13,603,788 TL tutarında ertelenmiş konut satışı geliri gerçekleşmiştir.

⁽²⁾ Şirket’in Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” 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 2013: 2,788,350 TL tutarında uzun vadeli ve 11,153,400 TL tutarında kısa vadeli) tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş kira gelirinden oluşmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Binalar	324,780,865	325,941,485
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	388,750,496	289,804,038
Toplam	713,531,361	615,745,523

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 172,707,567 TL’dir (31 Aralık 2013: 138,161,400 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	31 Aralık 2013 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2014 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	121,984	38,383	--	160,367	23,339,633
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	219,411	69,039	--	288,450	21,711,550
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	204,324	64,682	--	269,006	13,130,994
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	101,650	31,985	--	133,635	12,341,602
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	42,328	13,319	--	55,647	11,944,353
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	55,893	17,587	--	73,480	11,820,360
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	38,843	12,222	--	51,065	10,948,935
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	121,384	38,194	--	159,578	10,840,422
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	86,530	27,392	--	113,922	10,176,078
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	61,861	19,465	--	81,326	9,460,403
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	59,354	18,676	--	78,030	8,945,470
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	70,722	22,241	--	92,963	8,407,037
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	91,690	28,863	--	120,553	6,560,803
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	43,343	13,721	--	57,064	6,462,129
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	73,732	23,200	--	96,932	6,283,068
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	205,592	65,083	--	270,675	6,029,325
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	46,613	14,667	--	61,280	5,898,720
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	30,368	9,555	--	39,923	5,644,823
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	58,532	18,405	--	76,937	4,984,563
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	21,182	6,705	--	27,887	4,972,113
Ataşehir Finans Plaza	126,548,795	--	--	126,548,795	1,063,075	607,236	--	1,670,311	124,878,484
Binalar toplamı	328,759,896	--	--	328,759,896	2,818,411	1,160,620	--	3,979,031	324,780,865
Levent Otel Projesi (a)	38,045,288	25,611,084	--	63,656,372	--	--	--	--	63,656,372
İstanbul Ataşehir Arsası(c)	239,427,053	22,278,469	--	261,705,522	--	--	--	--	261,705,522
Kocaeli Şekerpınar Arsası(b)	12,331,697	51,056,905	--	63,388,602	--	--	--	--	63,388,602
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	289,804,038	98,946,458	--	388,750,496	--	--	--	--	388,750,496
Toplam	618,563,934	98,946,458	--	717,510,392	2,818,411	1,160,620	--	3,979,031	713,531,361

- (a) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 24,555,246 TL kaba inşaat giderleri, 497,488 TL proje yönetim giderleri, kamu harçları 514,550 TL ve 43,800 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.
- (b) Kocaeli Şekerpınar Arsa'sı üzerinde 866,397 TL tutarında kamu harçları, 50,178,066 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri ve 12,442 TL tutarında diğer giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.
- (c) İstanbul Ataşehir Arsa'sı üzerinde 3,141,800 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 18,178,573 TL tutarında kamu harçları (inşaat ruhsat harçları), 945,465 TL tutarında proje yönetim giderleri ve 12,631 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2012 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	31 Aralık 2012 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013 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	--	--	--
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	--	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	--	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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23,339,633	28,500,000	23,378,016	26,600,000
İstanbul Salıpazarı Binası	21,711,550	43,400,000	21,780,589	39,530,000
İzmir Konak Binası 1	13,130,994	18,530,000	13,195,676	16,845,000
Ankara Kızılay Binası	12,341,602	17,675,000	12,373,587	16,497,936
İstanbul Beyoğlu Binası	11,944,353	19,270,000	11,957,672	17,000,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,820,360	15,114,000	11,837,947	14,000,000
İstanbul Etiler Binası	10,948,935	14,575,000	10,961,157	13,500,000
İstanbul Şişli Binası	10,840,422	13,000,000	10,878,616	12,500,000
İzmir Konak Binası 2	10,176,078	12,600,000	10,203,470	12,000,000
Ankara Başkent Binası	9,460,403	13,224,000	9,479,868	12,673,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,945,470	19,602,000	8,964,146	17,820,000
Bursa Binası	8,407,037	10,865,000	8,429,278	9,510,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,560,803	9,077,500	6,589,666	8,778,000
Kocaeli Binası	6,462,129	8,567,000	6,475,850	8,215,000
İstanbul Fatih Binası	6,283,068	9,050,000	6,306,268	8,380,000
İstanbul Caddebostan Binası	6,029,325	7,165,000	6,094,408	6,880,000
Sakarya Adapazarı Binası	5,898,720	8,212,050	5,913,387	7,593,300
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,644,823	7,735,000	5,654,378	7,400,000
İstanbul Ataköy Binası	4,984,563	10,290,000	5,002,968	9,500,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,972,113	7,475,000	4,978,818	6,920,000
Ataşehir Finans Plaza	124,878,484	167,471,005	125,485,720	166,230,000
Binalar toplamı	324,780,865	461,397,555	325,941,485	438,372,236
Levent Otel Projesi	63,656,372	108,160,115	38,045,288	60,460,620
İstanbul Ataşehir Arsası	261,705,522	574,633,400	239,427,053	517,170,060
Kocaeli Şekerpinar Arsası	63,388,602	72,197,400	12,331,697	14,869,400
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	388,750,496	754,990,915	289,804,038	592,500,080
Toplam	713,531,361	1,216,388,470	615,745,523	1,030,872,316

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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 kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 28,500,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,902,878 TL kira geliri elde etmiştir.

ii. İstanbul Salıpaazarı Binası

İstanbul Salıpaazarı 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpaazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 43,400,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,870,513 TL kira geliri elde etmiştir. Eco Trade Bank ile 31.01.2014 tarihinden itibaren kira ilişkisi sona ermiş olup, Halk Bank ile imzalanan ek sözleşmede 01.09.2014 tarihinde fesih edilmiştir..

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 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18,530,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,150,896 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10 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 kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,675,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci katını Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ’ye (“Halk Yatırım”) diğer bölümlerini ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,167,645 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. Halk Yatırım ile 31.05.2014 tarihinden itibaren kira ilişkisi sona ermiştir.

v. İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 195 metrekare ve beş metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 19,270,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı (“Hazine Müsteşarlığı”)’na diğer bölümlerini de Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,233,705 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 kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,114,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı (“Emekli Sandığı”)’na, diğer kısımlarını ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,059,914 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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 kargir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,575,000TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 908,602 TL kira geliri elde etmiştir.

viii. *İstanbul Şişli Binası*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,000,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 908,602 TL kira geliri elde etmiştir.

ix. *İzmir Konak Binası -2*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından 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 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,600,000 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 Hayat ve Emeklilik AŞ’ye ve diğer kısımlarını ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 807,739 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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 2014 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,224,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 979,840 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 19,602,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,135,753 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 11 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,865,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 711,738 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xiii. Ankara Bahçelievler Binası-1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1’in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,077,500 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 620,878 TL kira geliri elde etmiştir.

xiv. 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 12 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,567,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 757,169 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xv. İstanbul Fatih Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,050,000TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 499,731 TL kira geliri elde etmiştir.

xvi. İstanbul Caddebostan Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,165,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 530,018 TL kira geliri elde etmiştir.

xvii. 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 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,212,050 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 682,905 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xviii. Ankara Bahçelievler Binası-2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,735,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 573,070 TL kira geliri elde etmiştir.

xix. İstanbul Ataköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,290,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 651,165 TL kira geliri elde etmiştir.

xx. İstanbul Nişantaşı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,475,000 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 454,301 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxi. 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 13).

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 167,471,005 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 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 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 108,160,115 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 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde kiraya verilen reklam alanlarından elde edilen kira geliri 200,000 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, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 574,633,400 TL'dir. Arsa için 31.12.2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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 ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16,337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

Kocaeli Şekerpınar Arsa

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Ekim 2014 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'sinin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 72,197,400 TL 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 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı, Halk Faktoring ve Ceda Akaryakıt Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	25,573,539	31,729,600
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6,823,753	38,360,997
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	575,785	1,106,227
Toplam	32,973,077	71,196,824

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	816,873	304,397	(1,857)	1,119,413
Özel maliyetler	659,382	1,945	--	661,327
	1,476,255	306,342	(1,857)	1,780,740
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(170,155)	(215,484)	636	(385,003)
Özel maliyetler	(208,640)	(271,702)	--	(480,342)
	(378,795)	(487,186)	636	(865,345)
	1,097,460	(180,844)	(1,221)	915,395

Şirket 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 306,342 TL’lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,090,005 TL’dir.

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	153,364		1,097,460

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	227,361	489,317	--	716,678
	227,361	489,317	--	716,678
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(3,862)	(8,883)	--	(12,745)
	(3,862)	(8,883)	--	(12,745)
	223,499	480,434	--	703,933

Şirket 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 489,317 TL’lik maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

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	210,544	--	223,499

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,397,361	3,325,159
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3,397,361	3,325,159
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	13,340,555	15,212,501
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	13,340,555	15,212,501
Toplam finansal borçlar	16,737,916	18,537,660

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	3,397,361	3,325,159
1-2 yıl arası	3,073,017	3,029,916
2-3 yıl arası	2,779,488	2,761,562
3-4 yıl arası	2,514,646	2,517,581
4-5 yıl arası	2,274,931	2,296,453
5 yıl ve 5 yıldan uzun	2,698,473	4,606,989
Toplam	16,737,916	18,537,660

31 Aralık 2014:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8	2021	3,397,361	13,340,555
Toplam			3,397,361	13,340,555

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 bu kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 3 tane iş davası ve idari dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine herhangi bir yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir.

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	150,849,009	150,849,009	150,230,465	150,230,465
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	150,849,009	150,849,009	150,230,465	150,230,465

(a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2013: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (İlgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), Eskişehir projesi elektrik tedariki kapsamında taahhüt olarak verilen 6,750 TL (31 Aralık 2013: 6,750 TL) tutarındaki teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 263,811 TL (31 Aralık 2013: 223,715 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 578,447 TL (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(**)	13,635,000	13,680,000
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. (*)	9,913,239	9,913,239
ERICSSON Telekomünikasyon A.Ş. (*)	9,245,910	--
Biskon Yapı AŞ (***)	8,960,400	8,960,400
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	5,641,400	5,873,000
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. AŞ(*****)	5,189,392	4,800,000
SEYLAŞ SEY Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. (****)	3,950,000	3,950,000
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş. (*)	717,586	--
ENTEGRE PROJE YÖNETİM DAN.MÜH.TİC. A.Ş.	569,000	--
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (*****)	300,000	300,000
Megapol Mühendislik Tic. AŞ (*)	243,000	1,188,000
Proplan Proje Yönetim AŞ(****)	124,181	480,000
NYS Proje Danışmanlık İnşaat San Tic Ltd Şti (**)	--	1,157,600
Diğer	310,618	705,339
Toplam	58,799,726	51,007,578

(*) 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 İşi” 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 Şirket’in kiracısıdır.

(*****) İlgazlar İnşaat, Eskişehir Panaroma projesinin yüklenici firmasıdır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatları karşılığı	130,142	49,390
Toplam	130,142	49,390

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İzin karşılığı	184,088	135,894
Çalışan prim karşılığı	492,513	376,544
Toplam	676,601	512,438

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR(devamı)

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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	%2.83	%3.20
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.00	%6.40
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%95

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı bakiyesi	49,390	27,881
Faiz maliyeti	4,840	2,565
Hizmet maliyeti	61,333	24,762
Yapılan ödemeler	(5,081)	(9,210)
Aktüeryal fark	19,660	3,392
Dönem sonu bakiyesi	130,142	49,390

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenmiş sigorta gideri	192,728	121,782
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	12,563	--
Peşin ödenmiş sponsorluk gideri	--	289,835
Diğer	39,621	30,103
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	244,912	441,720
Verilen yatırım avansları (*)	19,604,382	20,818,198
Diğer	12,459	--
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	19,616,841	20,818,198
Toplam peşin ödenmiş giderler	19,861,753	21,259,918

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla verilen avanslar Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 9,539,007 TL (31 Aralık 2013: 6,228,653 TL) tutarındaki avanstaki, Dedeman Otel Projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmalarına ödenen avans tutarı olan 5,394,588 TL (31 Aralık 2013: 8,940,182 TL) tutarındaki avanstaki, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 1,868,291 TL (31 Aralık 2013: 2,396,512 TL)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

tutarındaki avanstan, Eskişehir konut projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmaya verilen 2,802,496 TL (31 Aralık 2013: 3,252,851 TL) tutarındaki avanstan oluşmaktadır.

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR (devamı)**Diğer dönen varlıklar**

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden Katma Değer Vergisi(“KDV”)	19,897,516	--
Verilen depozito ve teminatlar	35,140	160,683
Verilen iş avansları	7,357	10,769
İndirilecek KDV	--	--
Diğer	478,695	552,943
Toplam	20,418,708	724,395

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan uzun vadeli KDV alacağı (31 Aralık 2013: 14,036,831 TL) Bakırköy projesindeki satışların kat irtifakı tapularının teslimi ile kısa vadede KDV indirimine konu olacağı için diğer dönen varlıklar hesabına sınıflandırılmıştır

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden Katma Değer Vergisi(“KDV”)	9,901,360	14,036,831
Toplam	9,901,360	14,036,831

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı’nın Sancaktepe’deki arsa alımı ile oluşan 9,901,360 TL KDV alacağı, arsa üzerine inşa edilecek projenin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Grubu	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.58	11,027,324	1.50	10,135,571
Halkbank	B	70.38	491,197,355	70.38	474,121,698
Halk Yatırım	A	0.04	263,358	0.04	254,203
Halk Sigorta	A	0.00	--	0.04	254,203
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.00	--	0.04	254,203
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0.01	1	<0.01	1
Halka açık (*)	B	28.00	195,411,962	28.00	188,618,825
Ödenmiş sermaye		100.00	697,900,000	100.00	673,638,704

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 6.11 pay oranında 42.620.098 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 41.138.487 adet).

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 değerde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 697,900,000 TL itibari değerde 697,900,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 35,400,000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni 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 yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 2013 yılı karından 24,261,296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

17.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2014 itibarıyla 19,675,318 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2013: 18,991,341 adet). Şirket'in 31 Aralık 2014 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 Şubat 2013	933,649	1.34	1,251,090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736,571	1.34	987,004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1,000,000	1.34	1,340,000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2,297,269	1.32	3,021,922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3,455,130	1.33	4,608,678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457,867	1.32	604,384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586,245	1.32	773,843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2,000,000	1.32	2,640,000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7,210,586	1.33	9,582,612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314,024	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683,977	0.00	--
Toplam geri alınmış paylar		19,675,318	1.26	24,809,533

17.3. 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 katılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,217 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

17.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler.

Şirket, 10 Nisan 2014 tarihi itibarıyla 2013 yılı içerisinde 24,809,533TL bedelle iktisap edilen 18,677,317 adet şirket payı için iktisap bedeli tutarında yasal yedek ayırmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 28,363,063 TL tutarındadır (31 Aralık 2013: 2,074,167 TL).

17.5. Temettü

15 Nisan 2014 tarihi itibarıyla, Şirket, ortaklarına 2013 yılı dağıtılabilir dönem karından 3,006,912 TL temettü dağıtılmasına ve 1,479,363 TL kullanımı kısıtlanmış yedek ayrılmasına karar vermiştir. Temettü tutarının 84,077 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan şirket net 2,922,142 TL tutarında temettü dağıtmıştır (2013: 206,765 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut satış gelirleri	40,356,205	18,000,000
Kira gelirleri	29,962,463	28,954,220
Toplam gayrimenkul gelirleri	70,318,668	46,954,220
Mevduat faiz gelirleri	6,340,887	7,889,972
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	1,746,938	2,696,379
Vadeye kada elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	5,452,279	31,054
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	2,737,183	932,293
Temettü gelirleri	15,162	9,932
Toplam borçlanma araçları gelirleri	16,292,449	11,559,630
Toplam hasılat	86,611,117	58,513,850

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut satış maliyeti	11,011,823	8,381,183
Emlak vergisi giderleri	594,004	487,782
Amortisman giderleri	1,160,620	1,174,044
Diğer	236,716	675,770
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	13,003,163	10,718,779
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	1,456,206	1,074,078
Komisyon giderleri	190,220	230,659
Toplam borçlanma araçları maliyeti	1,646,426	1,304,737
Toplam satışların maliyeti	14,649,589	12,023,516

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Personel giderleri	5,099,818	4,098,719
Bağış ve yardım giderleri	2,000,000	--
Dışarıdan sağlanan faydalar	560,956	202,984
Sponsorluk giderleri	539,835	718,137
Amortisman giderleri	496,069	318,506
Danışmanlık giderleri	454,442	498,142
Reklam ilan giderleri	452,694	2,769,372
Kira giderleri	415,739	384,100
Vergi, resim ve harç giderleri	397,219	195,458
Seyahat ve araç giderleri	293,434	254,638
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	162,259	159,327
Bakım ve onarım giderleri	21,733	5,465
Fizibilite ve ekspertiz giderleri	--	140,909
Diğer giderler	29,845	7,843
Toplam	10,924,043	9,753,600

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Maaşlar ve ücretler	3,774,656	3,108,901
SGK işveren payı	520,274	377,913
Huzur hakkı ücretleri	256,315	260,544
Diğer	548,573	351,361
Toplam	5,099,818	4,098,719

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	9,365,000	1,427,368
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(7,271,997)	(2,468,834)

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	1,783,342	4,184,441

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Toplam	1,783,342	4,184,441
---------------	------------------	------------------

22. GELİR VERGİLERİ

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

23. 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 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Net dönem karı	61,347,148	31,510,827
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	687,568,954	624,507,041
Pay başına kazanç	0.08790	0.04515
Sulandırılmış pay başına kazanç	0.08922	0.05046

24. 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.

24.1. 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 kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir

31 Aralık 2014	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)	--	12,301,753	--	--	8,658,261	37,928,769	--	58,888,783
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	12,301,753	--	--	8,658,261	37,928,769	--	58,888,783
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.1. Kredi riski (devamı)**

		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
		Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2013		İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		--	14,573,988	--	--	72,169,331	103,199,138	--	188,687,457
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	14,573,988	--	--	72,169,331	103,199,138	--	188,687,457
B.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter 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 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**24.2. 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 2014	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	16,737,916	22,673,596	895,010	2,685,031	14,320,167	4,773,388
Toplam	16,737,916	22,673,596	895,010	2,685,031	14,320,167	4,773,388

Beklenen vadeler		Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2014	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	606,561	606,561	606,561	--	--	--
Toplam	606,561	606,561	606,561	--	--	--

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	--	--	--
Toplam	2,381,906	2,381,906	2,381,906	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.3. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2014 (TL tutarı)	31 Aralık 2013 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	5,901,343	3,947,424
Toplam yabancı para pasifler	(1,372,565)	(15,073,180)
Net pozisyon	4,528,778	(11,125,756)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.3. Piyasa riski (devamı)****Kur riski (devamı)**

	31 Aralık 2014				31 Aralık 2013	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	1,424,338	614,230	--	--	1,321,680	619,257
2a. Parasal Finansal Varlıklar	91,233	38,332	500	260	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	4,332,437	1,868,316	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	5,848,008	2,520,878	500	260	1,321,680	619,257
5. Ticari Alacaklar	53,335	23,000	--	--	2,625,744	1,230,260
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	53,335	23,000	--	--	2,625,744	1,230,260
9. TOPLAM VARLIKLAR	5,901,343	2,543,878	500	260	3,947,424	1,849,517
10. Ticari Borçlar	1,372,565	588,614	2,704	--	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	1,372,565	588,614	2,704	--	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	1,372,565	588,614	2,704	--	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	4,528,778	1,955,264	(2,204)	260	(11,125,756)	(5,212,836)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	196,341	86,948	(2,204)	260	(11,125,756)	(5,212,836)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.3. Piyasa riski (devamı)****Kur riski (devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2014	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)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-Avro net varlık/(yükümlülük)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-Avro net etki (1+ 2)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
10% change in GBP against TL;				
1-GBP net assets/(liabilities)	935	(935)	935	(935)
2-GBP proportion hedged from changes (-)	--	--	--	--
3-GBP net effect (1+ 2)	935	(935)	935	(935)
Toplam	196,342	(196,342)	196,342	(196,342)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**24.3. Piyasa riski (devamı)*****Faiz oranı riski***

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	45,831,057	175,294,044
<i>Vadeli mevduat</i>	7,902,288	70,839,906
<i>Ters repo</i>	--	1,255,000
<i>Devlet tahvilleri</i>	--	35,675,269
<i>Özel kesim tahvili</i>	--	--
<i>Banka bonosu</i>	34,841,163	67,523,869
<i>Kira sertifikaları</i>	3,087,606	--
Finansal yükümlülükler	16,737,916	18,537,660

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat – TL	%8.11	%9.38
Diğer finansal varlıklar-TL	%8.58	%7.51
Finansal borç – TL	%8.00	%8.00

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosu ve özkaynakların faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların ve satılmaya hazır 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 2014	--	--	--	--
31 Aralık 2013	(284,640)	284,640	281,581	(281,581)

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.4. Sermaye yönetimi

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

25. 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 2014 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

31 Aralık 2014 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 değerleriyle taşınan finansal araçlar haricindeki finansal araçların kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırılması yer almaktadır.

	Not	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
		Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Banka Bonosu (vadeye kadar elde tutulacak)	6	34,841,163	34,841,163	67,523,869	67,486,306
Ticari alacaklar	7	12,301,753	12,254,151	14,573,988	14,204,486
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Alınan krediler	13	16,737,916	16,635,443	18,537,660	18,914,789

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (devamı)

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

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Kira Sertifikası	3,087,606			3,087,606
Toplam finansal varlıklar	3,087,606			3,087,606
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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK I 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, 2 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 2014 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 2013: Uyumsuzluk yoktur.):

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46,587,030	176,357,342
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	816,622,098	660,714,993
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		65,197,538	53,059,559
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	928,406,666	890,131,894
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16,737,916	18,537,660
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	827,793,895	769,176,013
	Diğer Kaynaklar		83,874,855	102,418,221
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	928,406,666	890,131,894
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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)	8,326,483	70,846,371
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 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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	%87.96	%74.23
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5.02	%19.81
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)/I	Azami %500	%2.02	%2.41
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0.90	%7.96