

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

30 Eylül 2016 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

31 Ekim 2016

*Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu ve
65 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler:

Sınırlı denetim raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2016 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Rapor sonucunu etkilemeyen husus

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

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

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ekim 2016
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

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

FINANSAL 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	20
Not 4	İlişkili taraf açıklamaları	22
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri	24
Not 6	Finansal yatırımlar	25
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar	25
Not 8	Stoklar	26
Not 9	Ertelenmiş gelirler	27
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27
Not 11	Maddi duran varlıklar	41
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar	42
Not 13	Finansal borçlanmalar	43
Not 14	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	44
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	46
Not 16	Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/ duran varlıklar	47
Not 17	Özkaynaklar	49
Not 18	Hasılat ve satışların maliyeti	51
Not 19	Genel yönetim giderleri	52
Not 20	Pazarlama satış dağıtım giderleri	52
Not 21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	53
Not 22	Finansman giderleri	53
Not 23	Gelir vergileri	53
Not 24	Pay başına kazanç	54
Not 25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	54
Not 26	Finansal araçlar	62
Not 27	Raporlama döneminden sonraki olaylar	63
Ek I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	64

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR		239,955,774	144,495,869
Nakit ve nakit benzerleri	5	75,371,002	16,436,458
Ticari alacaklar	7	13,229,605	10,076,498
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	--	4,649,752
- Diğer ticari alacaklar		13,229,605	5,426,746
Stoklar	8	137,836,180	97,964,900
Peşin ödenmiş giderler	16	190,602	146,252
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	174,711	52,219
- Diğer peşin ödenmiş giderler		15,891	94,033
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		628,068	79,076
Diğer dönen varlıklar	16	12,700,317	19,792,685
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	4	725	214,083
- Diğer dönen varlıklar		12,699,592	19,578,602
DURAN VARLIKLAR		864,138,170	830,219,908
Ticari alacaklar	7	39,394,752	19,033,739
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		39,394,752	19,033,739
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	790,294,759	789,101,181
Peşin ödenmiş giderler	16	13,729,012	7,547,569
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	153,640	--
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		13,575,372	7,547,569
Maddi duran varlıklar	11	461,890	587,723
-Mobilya ve demirbaşlar		461,890	587,723
Maddi olmayan duran varlıklar	12	370,059	530,242
-Bilgisayar yazılımları		370,059	530,242
Diğer duran varlıklar	16	19,887,698	13,419,454
-ilişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar		19,887,698	13,419,454
TOPLAM VARLIKLAR		1,104,093,944	974,715,777
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33,127,363	52,951,759
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3,396,733	3,396,983
-İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	4	3,396,733	3,396,983
- Banka kredileri		3,396,733	3,396,983
Ticari borçlar	7	275,673	1,841,360
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	96,207	51,172
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	179,466	1,790,188
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	621,175	719,224
Ertelenmiş gelirler	9	25,935,063	44,070,843
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		25,935,063	44,070,843
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2,898,719	2,923,349
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		2,898,719	2,923,349
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		167,390,603	42,315,152
Uzun vadeli borçlanmalar	13	9,721,527	11,349,972
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		9,721,527	11,349,972
- Banka kredileri		9,721,527	11,349,972
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	9,721,527	11,349,972
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	176,828	151,665
Ertelenmiş gelirler	9	157,492,248	30,813,515
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		157,492,248	30,813,515
ÖZKAYNAKLAR	17	903,575,978	879,448,866
Ödenmiş sermaye		790,000,000	743,000,000
Geri alınmış paylar		(22,271,814)	(20,946,784)
Paylara ilişkin Primler /İskontolar		49,945,096	49,945,096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		3,446	3,446
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		3,446	3,446
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		37,486,655	32,833,600
Geçmiş yıllar karları		19,014,496	17,189,603
Net dönem karı		29,398,099	57,423,905
TOPLAM KAYNAKLAR		1,104,093,944	974,715,777

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	18	58,975,106	18,767,367	53,582,062	18,375,668
Satışların maliyeti	18	(13,284,735)	(3,980,908)	(9,941,628)	(3,813,393)
Brüt kar		45,690,371	14,786,459	43,640,434	14,562,275
Genel yönetim giderleri	19	(11,000,374)	(6,259,266)	(6,969,075)	(2,112,117)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	20	(4,219,698)	(849,557)	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	145,483	71,505	922,983	504,106
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(115,185)	(38,740)	(1,211,922)	(730,309)
Esas faaliyet karı		30,500,597	7,710,401	36,382,420	12,223,955
Finansman giderleri	22	(1,102,498)	(353,653)	(1,208,498)	(392,703)
Vergi öncesi kar		29,398,099	7,356,748	35,173,922	11,831,252
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--	--	--
DÖNEM KARI		29,398,099	7,356,748	35,173,922	11,831,252
Adi pay başına kazanç	24	0.03721	0.00931	0.04734	0.01592

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Devamı)

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

<i>Dipnotlar</i>	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015
DÖNEM KARI	29,398,099	7,356,748	35,173,922	11,831,252
DİĞER KAPSAMLI GELİR				
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>	--	--	--	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
<i>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</i>	--	--	--	--
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	29,398,099	7,356,748	35,173,922	11,831,252

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 değerleme ve sınıflandırma kazançları/ kayıpları	Yeniden değerleme ve ölçüm kazançları /kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2015 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
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4,470,537	56,876,609	(61,347,146)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	35,173,922	35,173,922
Yedeklerden sermaye artışı		45,100,000	(1,271,466)	--	--	--	--	(43,828,534)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5,792,040)	--	(5,792,040)
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743,000,000	(20,946,784)	49,945,096	--	(19,660)	32,833,600	17,189,603	35,173,922	857,175,777
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743,000,000	(20,946,784)	49,945,096	--	3,446	32,833,600	17,189,603	57,423,905	879,448,866
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4,653,055	52,770,850	(57,423,905)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	29,398,099	29,398,099
Yedeklerden sermaye artışı		47,000,000	(1,325,030)	--	--	--	--	(45,674,970)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5,270,987)	--	(5,270,987)
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	790,000,000	(22,271,814)	49,945,096	--	3,446	37,486,655	19,014,496	29,398,099	903,575,978

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnotlar</i>	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2015
<u>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</u>		70,525,876	68,496,592
Dönem karı		29,398,099	35,173,922
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11,12	3,122,512	1,652,228
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(22,979)	(1,909)
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(22,979)	(1,909)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(3,691,564)	810,504
-Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(4,747,901)	(438,872)
-Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		1,056,337	1,249,376
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		--	288,939
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler		--	(998,008)
-Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		--	(998,008)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(39,871,280)	(8,745,655)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(23,514,120)	7,570,844
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		4,649,752	--
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		(28,163,872)	7,570,844
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(6,225,793)	16,521,001
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		75,132	(4,078,967)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1,565,687)	383,538
-İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/azalış		45,035	(57,141)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/azalış		(1,610,722)	440,679
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		108,542,953	(20,233,008)
Diğer yükümlülükteki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(24,629)	881,411
Faaliyetlerle ilgili nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		--	38,899,480
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	--
Alınan faiz		4,353,139	438,872
Alınan temettüleri		--	--
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(49,907)	(66,600)
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Maddi duran varlık çıkışından sağlanan nakit girişleri	11	4,140	2,194
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	11	(29,619)	(20,011)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	12	--	(37,408)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(4,004,595)	(65,156,527)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(4,030,074)	(65,211,752)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnotlar</i>	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2015
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Ödenen faizler		(1,008,744)	(1,156,628)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1,676,289)	(1,529,345)
-Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1,676,289)	(1,529,345)
Ödenen temettüler	17	(5,270,987)	(5,792,040)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(7,956,020)	(8,478,013)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		58,539,782	(5,193,173)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	(28,468)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		58,539,782	(5,221,641)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16,393,667	8,658,261
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	74,933,449	3,436,620

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 790,000,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı ve 127,500,000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımları olarak ödenmiştir.

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 39 (31 Aralık 2015: 39).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 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, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45,100,000 TL bedelsiz sermaye artırımları gerçekleştirerek sermayesini 743,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47,000,000 TL bedelsiz sermaye artırımları gerçekleştirerek sermayesini 790,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

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

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 ara dönem finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS 34) “Ara Dönem Finansal Raporlama”ya uygun olarak hazırlanmıştır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 31 Ekim 2016 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 Geçerli 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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2015 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 (devamı)

2.1.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş 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. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

2.3.1 2016 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2016 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012’de yayınlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.3.2 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016’da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS’lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zaman boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Muhasebe Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve TFRS 9, TFRS 7 ve TMS 39’daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)’den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014’de yayımlanan UFRS 9 standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (devamı)

2.3.2 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK’nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlamış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığının, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik, ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup/Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, TFRS 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

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

Arsa satışları

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

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

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

Hasılat

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa ve inşaat maliyetlerinden 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 arttırıcı 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar hariç olmak üzere 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 gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.4.9 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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/(4) 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye 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 temelinin teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme 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 faaliyetlerindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50.0	%50.0

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Halk GYO-Erkonut 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 faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	50,691,449	20,707,816
Dönen varlıklar	99,052,949	72,250,814
Kısa vadeli yükümlülükler	(1,746,387)	(630,357)
Uzun vadeli yükümlülükler	(151,992,628)	(32,939,539)
Net varlıklar	(3,994,617)	59,388,734

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(3,974,692)	--
Net zarar	(3,974,692)	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)**Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı**

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	13,778,117	--
Dönen varlıklar	41,627,313	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(729,010)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(54,774,769)	--
Net varlıklar	(98,349)	--
	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(148,349)	--
Net zarar	(148,349)	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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**

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<i>Bankalar – vadesiz mevduat</i>		
Halkbank	2,561,416	391,196
<i>Bankalar – vadeli mevduat</i>		
Halkbank	71,728,224	15,243,274
<i>Bankalar – Diğer hazır değerler</i>		
Halkbank	352,845	650,330
Toplam	74,642,485	16,284,800
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	--	4,649,752
Halkbank	--	4,649,752
<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	328,351	52,219
Halk Sigorta AŞ	322,250	46,875
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	6,101	5,344
<i>Diğer dönen varlıklar</i>	725	214,083
Halkbank	725	214,083
<i>Yapılmakta olan yatırımlarda ve stoklarda aktifleştirilen giderler</i>	300	1,013,850
Halkbank	300	759,939
Halk Sigorta AŞ	--	253,911
Toplam	329,376	5,929,904
<i>Finansal borçlanmalar</i>		
Halkbank –kısa vadeli	3,396,733	3,396,983
Halkbank –uzun vadeli	9,721,527	11,349,972
Toplam	13,118,260	14,746,955
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Halk Sigorta AŞ	90,686	50,907
Halkbank AŞ	5,521	265
Toplam	96,207	51,172

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 – 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<i>Hasılat - Kira gelirleri</i>				
Halkbank	27,377,047	8,889,181	23,251,462	8,295,304
Halk Faktoring AŞ	--	--	60,926	--
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	68,566	22,855	64,285	21,428
Halk Sigorta AŞ	68,566	22,855	64,285	21,428
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	--	--	--
Toplam	27,514,179	8,934,891	23,440,958	8,338,160
<i>Hasılat - Faiz gelirleri</i>				
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	--	--	942,497	--
Halkbank vadeli mevduat faizi	4,173,223	1,254,703	438,873	92,237
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	90,800	90,800	--	--
Toplam	4,264,023	1,345,503	1,381,370	92,237
<i>Diğer gelirler</i>				
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	--	--	9,146	--
Halk Sigorta AŞ	--	--	1,582	--
Toplam	--	--	10,728	--
<i>Finansman giderleri - Faiz giderleri</i>				
Halkbank	1,056,337	340,971	1,208,498	392,703
Toplam	1,056,337	340,971	1,208,498	392,703
<i>Satışların maliyeti - Komisyon giderleri</i>				
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	--	695	--
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	--	--	--
Toplam	--	--	695	--
<i>Diğer giderler</i>				
Halk Sigorta AŞ	428,458	259,033	160,694	42,475
Halkbank	15,941	11,792	45,311	20,705
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	6,150	4,226	7,498	134
T. Halk Bankası Spor Kulübü	--	--	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--
Toplam	450,549	275,051	213,503	63,314

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %54'ini oluşturmaktadır (30 Eylül 2015: %46).

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 698,500 TL'dir (30 Eylül 2015: 669,734 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bankalar-Vadeli mevduat	72,219,935	15,245,167
Bankalar-Vadesiz mevduat	2,751,252	393,560
Diğer hazır değerler ^(*)	399,815	797,731
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	75,371,002	16,436,458
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(437,553)	(42,791)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	74,933,449	16,393,667

(*) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi, Eskişehir Projesi, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi’nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	7,465,963	% 11.25	27 Ekim 2016
TL	6,066,393	% 11.25	20 Ekim 2016
TL	5,134,488	% 11.25	24 Kasım 2016
TL	5,033,811	% 11.25	17 Kasım 2016
TL	4,954,221	% 11.25	13 Ekim 2016
TL	4,611,311	% 11.25	1 Aralık 2016
TL	4,201,291	% 11.25	22 Aralık 2016
TL	3,859,467	% 11.25	27 Ekim 2016
TL	3,508,607	% 11.25	8 Aralık 2016
TL	3,228,525	% 11.25	10 Kasım 2016
TL	2,620,037	% 11.25	7 Ekim 2016
TL	2,522,285	% 11.25	13 Ekim 2016
TL	2,506,066	% 11.10	20 Ekim 2016
TL	2,500,768	% 11.25	15 Aralık 2016
TL	2,500,768	% 11.25	10 Kasım 2016
TL	2,026,434	% 11.25	7 Ekim 2016
TL	2,017,828	% 11.25	3 Kasım 2016
TL	2,017,828	% 11.25	6 Ekim 2016
TL	1,500,461	% 11.25	3 Kasım 2016
TL	1,050,854	% 8.00	3 Ekim 2016
TL	960,866	% 8.00	3 Ekim 2016
TL	840,750	% 8.25	3 Ekim 2016
TL	438,106	% 8.00	3 Ekim 2016
TL	326,809	% 8.00	3 Ekim 2016
TL	271,839	% 8.00	3 Ekim 2016
TL	54,159	% 8.00	3 Ekim 2016
Toplam	72,219,935		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

31 Aralık 2015	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	5,524,976	% 12.75	19 Ocak 2016
TL	3,013,623	% 12.75	19 Ocak 2016
TL	2,004,192	% 12.75	28 Ocak 2016
TL	1,992,336	% 8.00	4 Ocak 2016
TL	1,663,460	% 8.00	4 Ocak 2016
TL	735,712	% 8.00	4 Ocak 2016
TL	182,066	% 8.00	4 Ocak 2016
TL	121,872	% 9.00	4 Ocak 2016
TL	5,037	% 9.00	4 Ocak 2016
TL	1,893	% 9.00	4 Ocak 2016
Toplam	15,245,167		

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

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

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Eskişehir Panaroma Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 1,506,529 TL, 14,160 TL, 8,652,935 TL, 316,255 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 2,739,726 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Referans Bakırköy Projesi 1,297,847 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 547,737 TL, Bizimtepe Aydos Projesi 3,558,719 TL, Kocaeli Şekerpınar 4,649,752 TL ve diğer 22,443 TL).

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 8,128,088 TL, 31,140,420 TL ve 126,244 TL tutarındaki alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Referans Bakırköy 15,394,330 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 3,639,409 TL).

Ticari borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer ticari borçlar	179,466	1,790,188
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	96,207	51,172
Toplam	275,673	1,841,360

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2016 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans				
Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	10,061,154	--	(2,801,370)	7,259,784
Eskişehir- Odunpazarı Arsası – Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	22,591,755	--	(6,616,219)	15,975,536
Sancaktepe Konut Projesi ⁽³⁾	65,311,991	23,710,041	--	89,022,032
Erzurum Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	--	25,578,828	--	25,578,828
Toplam	97,964,900	49,288,869	(9,417,589)	137,836,180

(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. 2016 yılında 26 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 7,962,192 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 2,232,608 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2015: 120 adet tapu devri, 35,835,980 TL konut satış geliri ve 10,692,648 TL satışların maliyeti).

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. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 238 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 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır. 2016 yılında 18 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 8,270,000 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 6,963,515 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2015: 46 adet tapu devri, 19,593,827 TL tutarında konut satış geliri ve 16,237,690 TL satışların maliyeti) konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2015 yılı içerisinde proje kapsamında 2,288,616 TL tutarındaki D Blok ve B17 Blok yatırım amaçlı gayrimenkullere alınmıştır.

(3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi’nde 110,000,000 TL’ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(4) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi’nde 17,500,000 TL’ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	25,935,063	44,070,843
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	25,935,063	44,070,843
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽²⁾	157,492,248	30,813,515
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	157,492,248	30,813,515
Toplam ertelenmiş gelirler	183,427,311	74,884,358

- (1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 24,103,069 TL tutardan, Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 1,831,994 TL tutardan oluşmaktadır. Şirket’in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5’lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla toplam 13,916,718 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, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla; 291 bağımsız bölümün satışı ile 199.2 Milyon TL’lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 160.8 Milyon TL olan 238 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.
- (2) Şirket’in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi’ne ilişkin yapılan satışlar ve Erzurum Yakutiye arsası üzerinde gerçekleştirilen Şehristan Projesi’ne ilişkin yapılan satışlar nedeniyle sırasıyla alınan 134,672,038 TL ve 22,820,210 TL tutardan oluşmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Binalar	480,621,067	483,406,659
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	309,673,692	305,694,522
Toplam	790,294,759	789,101,181

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 245,334,793 TL’dir (31 Aralık 2015: 310,434,793 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	Giriş	Transfer	30 Eylül 2016 Maliyet değeri	31 Aralık 2015 Birikmiş amortisman	Giriş	Transfer	30 Eylül 2016 Birikmiş amortisman	30 Eylül 2016 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	198,750	28,814	--	227,564	23,272,436
İstanbul Salıhpazarı Binası (a)	22,000,000	25,425	--	22,025,425	357,489	51,827	--	409,316	21,616,109
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	333,688	48,556	--	382,244	13,017,756
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	165,620	24,011	--	189,631	12,285,606
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	68,964	9,998	--	78,962	11,921,038
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	91,067	13,202	--	104,269	11,789,571
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	63,287	9,175	--	72,462	10,927,538
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	197,772	28,672	--	226,444	10,773,556
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	141,314	20,563	--	161,877	10,128,123
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	100,791	14,612	--	115,403	9,426,326
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	96,706	14,020	--	110,726	8,912,774
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	115,204	16,696	--	131,900	8,368,100
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	149,415	21,667	--	171,082	6,510,274
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	70,785	10,300	--	81,085	6,438,108
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	120,132	17,416	--	137,548	6,242,452
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	335,759	48,857	--	384,616	5,915,384
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	75,947	11,010	--	86,957	5,873,043
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	49,478	7,173	--	56,651	5,628,095
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	95,342	13,817	--	109,159	4,952,341
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	34,592	5,033	--	39,625	4,960,375
Halkbank Finans Kule	126,548,795	--	--	126,548,795	2,277,544	455,841	--	2,733,385	123,815,410
Park Dedeman Levent Otel	91,186,481	--	--	91,186,481	655,666	981,708	--	1,637,374	89,549,107
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi	67,860,443	--	--	67,860,443	880,907	928,341	--	1,809,248	66,051,195
Eskişehir- Panoroma Plus Konut Projesi - D Blok	1,644,422	--	--	1,644,422	10,361	21,346	--	31,707	1,612,715
Eskişehir- Panoroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	644,194	--	--	644,194	2,197	8,362	--	10,559	633,635
Binalar toplamı	490,095,436	25,425	--	490,120,861	6,688,777	2,811,017	--	9,499,794	480,621,067
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	269,326,546	1,382,560	--	270,709,106	--	--	--	--	270,709,106
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	36,367,976	2,596,610	--	38,964,586	--	--	--	--	38,964,586
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	305,694,522	3,979,170	--	309,673,692	--	--	--	--	309,673,692
Toplam	795,789,958	4,004,595	--	799,794,553	6,688,777	2,811,017	--	9,499,794	790,294,759

(a) İstanbul Salıhpazarı Bina'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 24,495 TL kamu harçları ve 930 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(b) İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 962,463 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 126,502 TL tutarında proje yönetim giderleri, 153,575 kamu harçları ve 140,020 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(c) Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi üzerinde 33,165 TL tutarında kamu harçları, 2,203,301 TL kaba inşaat giderleri ve 360,144 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	Giriş	Transfer	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	31 Aralık 2014 Birikmiş amortisman	Giriş	Transfer	31 Aralık 2015 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2015 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	160,367	38,383	--	198,750	23,301,250
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	288,450	69,039	--	357,489	21,642,511
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	269,006	64,682	--	333,688	13,066,312
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	133,635	31,985	--	165,620	12,309,617
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	55,647	13,317	--	68,964	11,931,036
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	73,480	17,587	--	91,067	11,802,773
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	51,065	12,222	--	63,287	10,936,713
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	159,578	38,194	--	197,772	10,802,228
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	113,922	27,392	--	141,314	10,148,686
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	81,326	19,465	--	100,791	9,440,938
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	78,030	18,676	--	96,706	8,926,794
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	92,963	22,241	--	115,204	8,384,796
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	120,553	28,862	--	149,415	6,531,941
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	57,064	13,721	--	70,785	6,448,408
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	96,932	23,200	--	120,132	6,259,868
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	270,675	65,084	--	335,759	5,964,241
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	61,280	14,667	--	75,947	5,884,053
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	39,923	9,555	--	49,478	5,635,268
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	76,937	18,405	--	95,342	4,966,158
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	27,887	6,705	--	34,592	4,965,408
Halkbank Finans Kule	126,548,795	--	--	126,548,795	1,670,311	607,233	--	2,277,544	124,271,251
Park Dedeman Levent Otel	--	--	91,186,481	91,186,481	--	655,666	--	655,666	90,530,815
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	--	--	67,860,443	67,860,443	--	880,907	--	880,907	66,979,536
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	--	1,644,422	--	1,644,422	--	10,361	--	10,361	1,634,061
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	--	644,194	--	644,194	--	2,197	--	2,197	641,997
Binalar toplamı	328,759,896	2,288,616	159,046,924	490,095,436	3,979,031	2,709,746	--	6,688,777	483,406,659
Levent Otel Projesi (a)	63,656,372	27,530,109	(91,186,481)	--	--	--	--	--	--
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	261,705,522	7,621,024	--	269,326,546	--	--	--	--	269,326,546
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	63,388,602	40,839,817	(67,860,443)	36,367,976	--	--	--	--	36,367,976
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	388,750,496	75,990,950	(159,046,924)	305,694,522	--	--	--	--	305,694,522
Toplam	717,510,392	78,279,566	--	795,789,958	3,979,031	2,709,746	--	6,688,777	789,101,181

- (a) Cari dönemde, İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 25,912,832 TL kaba inşaat giderleri, 631,812 TL proje yönetim giderleri, kamu harçları 885,195 TL ve 100,270 TL tutarında diğer çeşitli giderler proje maliyetine eklenmiştir.
- (b) Cari dönemde, İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 5,640,950 TL mimari ve mühendislik giderleri, 315,058 TL proje yönetim giderleri, 1,525,304 TL kamu harçları ve 139,712 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.
- (c) Cari dönemde, Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi üzerinde 1,536,352 TL mimari ve mühendislik giderleri, 37,757 TL tutarında kamu harçları, 39,189,063 TL tutarında kaba inşaat giderleri ve 76,645 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23,272,436	30,000,000	23,301,250	30,000,000
İstanbul Salıpazarı Binası	21,616,109	46,680,000	21,642,511	46,680,000
İzmir Konak Binası 1	13,017,756	21,382,200	13,066,312	21,382,200
Ankara Kızılay Binası	12,285,606	16,200,000	12,309,617	16,200,000
İstanbul Beyoğlu Binası	11,921,038	22,000,000	11,931,036	22,000,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,789,571	16,030,000	11,802,773	16,030,000
İstanbul Etiler Binası	10,927,538	16,200,000	10,936,713	16,200,000
İstanbul Şişli Binası	10,773,556	14,325,000	10,802,228	14,325,000
İzmir Konak Binası 2	10,128,123	13,470,000	10,148,686	13,470,000
Ankara Başkent Binası	9,426,326	11,854,000	9,440,938	11,000,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,912,774	20,865,000	8,926,794	20,865,000
Bursa Binası	8,368,100	11,860,000	8,384,796	11,860,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,510,274	9,000,000	6,531,941	9,000,000
Kocaeli Binası	6,438,108	10,544,000	6,448,408	10,544,000
İstanbul Fatih Binası	6,242,452	10,000,000	6,259,868	10,000,000
İstanbul Caddebostan Binası	5,915,384	18,690,000	5,964,241	18,690,000
Sakarya Adapazarı Binası	5,873,043	9,032,500	5,884,053	9,032,500
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,628,095	7,650,000	5,635,268	7,650,000
İstanbul Ataköy Binası	4,952,341	10,975,000	4,966,158	10,975,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,960,375	8,200,000	4,965,408	8,200,000
Halkbank Finans Kule	123,815,410	181,205,360	124,271,251	204,739,880
Park Dedeman Levent Otel	89,549,107	145,107,568	90,530,815	145,107,568
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi	66,051,195	82,521,600	66,979,536	82,521,600
Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	1,612,715	4,177,025	1,634,061	4,177,025
Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	633,635	649,863	641,997	649,863
Binalar toplamı	480,621,067	738,619,116	483,406,659	761,299,636
İstanbul Finans Merkezi Projesi	270,709,106	632,096,740	269,326,546	632,096,740
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (a)	38,964,586	67,592,931	36,367,976	67,592,931
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	309,673,692	699,689,671	305,694,522	699,689,671
Toplam	790,294,759	1,438,308,787	789,101,181	1,460,989,307

(a) Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi'nin gerçeğe uygun değeri 7 Aralık 2015 tarihinde inşaat seviyesine göre hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması durumunda tahmini değeri 75,103,257 TL olup bu sebepten dolayı değer düşüklüğü karşılığı söz konusu değildir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 16 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 30,000,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 1,039,500 TL kira geliri elde etmiştir.

ii. İstanbul Salıpazarı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 46,680,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 291,748 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket, Salıpazarı Binası’nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde 12 aylık tadilat dönemi süresince aylık 10,000 Euro + KDV kira tahsilatı yapılmıştır.

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, 20 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21,382,200 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 945,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,200,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 954,000 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

v. İstanbul Beyoğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 22,000,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 1,038,905 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, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,030,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazı Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 900,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,200,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 702,000 TL kira geliri elde etmiştir.

viii. *İstanbul Şişli Binası*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,325,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 693,000 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, 20 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,470,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 661,383 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 23 Mayıs 2016 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,854,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 760,346 TL kira geliri elde etmiştir.

xi. İstanbul Bakırköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 20,865,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 990,000 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, 3 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Bursa Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,860,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 664,200 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1’in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,000,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 501,300 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, 26 Ekim 2015 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,544,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 630,000 TL kira geliri elde etmiştir.

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, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,000,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 450,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 2 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18,690,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 57,558 TL kira geliri elde etmiştir. Halkbank Şirket’in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir.

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, 9 Ekim 2015 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,032,500 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 575,370 TL kira geliri elde etmiştir.

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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,650,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 495,065 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,975,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 555,750 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, 24 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,200,000 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 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 378,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxi. Halkbank Finans Kule

Halkbank Finans Kule, 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. Halkbank Finans Kule 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, 16 Kasım 2015 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 181,205,360 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 11,391,900 TL kira geliri elde etmiştir.

xxii. Park Dedeman Levent Otel

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. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 145,107,568 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde edilen kira geliri 6,887,850 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxiii. Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi

Şekerpınar Bankacılık Merkezi, Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14.10.2015 tarihinde Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442,625 TL+KDV bedel ile 15 Nisan 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 7 Aralık 2015 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 82,521,600 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde edilen kira geliri 4,131,019 TL'dir.

xxiv. Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 28 Ağustos 2015 tarihinde Eskişehir D Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılış tarihi olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 2 Ekim 2015 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4,177,025 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde edilen kira geliri 108,833 TL'dir.

xxv. Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 02 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 6,000.- TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 02 Ekim 2015 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 649,863 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde edilen kira geliri 54,000 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar

İstanbul Finans Merkezi Projesi

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 2014 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, 19 Kasım 2015 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 632,096,740 TL’dir. Arsa için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

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. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek “ofis+ticari” karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. 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. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 7 Aralık 2015 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi’nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 67,592,931 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması ile gerçeğe uygun değeri 75,103,527 TL olacaktır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Sigorta, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	39,327,556	31,442,378
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	110,223,031	107,116,477
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	54,561,598	46,780,737
Toplam	204,112,185	185,339,592

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,133,691	29,619	(7,230)	1,156,080
Özel maliyetler	661,327	--	--	661,327
	1,795,018	29,619	(7,230)	1,817,407
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(545,968)	(151,312)	3,090	(694,190)
Özel maliyetler	(661,327)	--	--	(661,327)
	(1,207,295)	(151,312)	3,090	(1,355,517)
	587,723	(121,693)	(4,140)	461,890

Şirket 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 29,619 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,190,000 TL'dir (31 Aralık 2015: 1,400,000 TL).

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2015
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,119,413	20,011	(3,728)	1,135,696
Özel maliyetler	661,327	--	--	661,327
	1,780,740	20,011	(3,728)	1,797,023
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(385,003)	(111,495)	1,534	(494,964)
Özel maliyetler	(480,342)	(203,329)	--	(683,671)
	(865,345)	(314,824)	1,534	(1,178,635)
	915,395	(294,813)	(2,194)	618,388

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755,396	--	--	755,396
	755,396	--	--	755,396
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(225,154)	(160,183)	--	(385,337)
	(225,154)	(160,183)	--	(385,337)
	530,242	(160,183)	--	370,059

Şirket, 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirilmemiştir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2015
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	716,678	37,408	--	754,086
	716,678	37,408	--	754,086
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(12,745)	(158,723)	--	(171,468)
	(12,745)	(158,723)	--	(171,468)
	703,933	(121,315)	--	582,618

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,396,733	3,396,983
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3,396,733	3,396,983
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	9,721,527	11,349,972
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	9,721,527	11,349,972
Toplam finansal borçlar	13,118,260	14,746,955

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	3,396,733	3,396,983
1–2 yıl arası	3,072,929	3,072,510
2–3 yıl arası	2,779,998	2,779,748
3–4 yıl arası	2,514,306	2,514,760
4–5 yıl arası	1,354,294	2,274,149
5 yıl ve 5 yıldan uzun	--	708,805
Toplam	13,118,260	14,746,955

30 Eylül 2016:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ^(*)	8	2021	3,396,733	9,721,527
Toplam			3,396,733	9,721,527

31 Aralık 2015:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ^(*)	8	2021	3,396,983	11,349,972
Toplam			3,396,983	11,349,972

^(*) 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 4 tane iş davası, 3 tane tüketici davası, 4 adet vergi davası, 1 adet ticari dava ve bir idari dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine 56,880 TL yükümlülük oluşturmaları öngörülmektedir.

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

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

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

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine 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 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Orijinal tutar	Defter değeri	Orijinal tutar	Defter değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	256,661,422	256,661,422	249,807,018	249,807,018
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 (b)(c)	57,962,153	57,962,153	--	--
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	314,623,575	314,623,575	249,807,018	249,807,018

- (a) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2015: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), İstanbul Finans Merkezi projesi ortak altyapısının yapımı kapsamında taahhüt olarak verilen 97,504,542 TL (31 Aralık 2015: 97,504,542 TL) tutarında teminat mektubundan, Eskişehir projesi elektrik ve doğalgaz tedariki kapsamında taahhüt olarak verilen teminat mektubu yoktur (31 Aralık 2015: 149,255 TL ve 6,750 TL). Eskişehir projesi ve Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 6,616,500 TL, Eskişehir projesi ve Referans Bakırköy projesine kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2,154,084 TL, senetlere ilişkin 36,763 TL, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 314,035 TL (31 Aralık 2015: 325,523 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 35,498 TL (31 Aralık 2015: 538,448 TL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.
- (b) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 850,565,000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 425,282,500 TL'dir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 97,754,676 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 48,877,338 TL'dir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 5.41 dir.
- (c) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 175,000,000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 87,500,000 TL'dir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 18,169,630 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 9,084,815 TL'dir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %1.01'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti ⁽⁷⁾	19,450,000	19,560,000
Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.A.Ş. ⁽⁹⁾	13,650,000	--
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ⁽²⁾	4,000,000	12,710,400
İlgazlar İnşaat Tic. ve San. AŞ ⁽⁶⁾	2,400,000	2,751,981
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ⁽¹⁾	2,000,000	4,950,296
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ⁽⁸⁾	1,500,000	4,766,400
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh.Tic. AŞ ⁽⁴⁾	693,158	884,000
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ ⁽⁵⁾	440,060	412,503
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	368,100	368,100
Biskon Yapı AŞ ⁽³⁾	300,000	4,480,200
Megapol Mühendislik Tic. AŞ ⁽¹⁾	225,000	198,000
Mutlu Çilingiroğlu Mimarlık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	160,500	160,500
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. AŞ ⁽¹⁾	95,400	303,143
Ericsson Telekomünikasyon AŞ ⁽¹⁾	--	3,145,824
Proplan Proje Yönetim AŞ ⁽⁶⁾	--	73,800
Diğer	502,831	626,119
Toplam	45,785,049	55,391,266

- (1) Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.
- (2) Dedeman Otel Projesi kapsamında kira gelirlerine ilişkin olarak kiracı firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (3) Şirket “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ’den teminat mektubu almıştır.
- (4) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (5) Koton Mağazacılık Tekstil San. ve Tic. AŞ Şirket’in kiracısıdır.
- (6) Eskişehir Panaroma projesinin yüklenici firmasıdır.
- (7) Bizimtepe Aydos Projesi’nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (8) Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ Şirket’in kiracısıdır.
- (9) Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Çalışan prim karşılığı	394,095	500,019
İzin karşılığı	227,080	219,205
Toplam	621,175	719,224

Uzun vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatları karşılığı	176,828	151,665
Toplam	176,828	151,665

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

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı	%4.72	%4.72
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.00	%6.00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%96

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR**Peşin ödenmiş giderler**

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş sigorta gideri	174,711	52,219
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	--	30,260
Diğer	15,891	63,773
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	190,602	146,252
Verilen yatırım avansları ^(*)	13,558,278	7,542,325
Diğer	170,734	5,244
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	13,729,012	7,547,569
Toplam peşin ödenmiş giderler	13,919,614	7,693,821

(*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla verilen avanslar, Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 313,158 TL tutarındaki avanstaki, Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 4,264,520 TL tutarındaki avanstaki ve Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 8,980,600 TL tutarındaki avanstaki oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla verilen avanslar, Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 680,927 TL tutarındaki avanstaki, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 411,496 TL tutarındaki avanstaki ve Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 6,449,902 TL tutarındaki avanstaki oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	12,020,186	18,855,145
İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar (Not 4)	725	214,083
Verilen depozito ve teminatlar	57,677	126,014
Verilen iş avansları	--	3,088
Diğer	621,729	594,355
Toplam	12,700,317	19,792,685

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	19,887,698	13,419,454
Toplam	19,887,698	13,419,454

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı’nın Sancaktepe’deki arsa alımı ve Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı’nın Erzurumdaki arsa alımı ile oluşan 19,887,698 KDV alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.58	12,482,570	1.58	11,739,936
Halkbank	B	70.38	556,019,397	70.38	522,939,741
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0.04	298,113	0.04	280,377
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0.01	1	<0.01	1
Halka açık(*)	B	28.00	221,199,919	28.00	208,039,945
Ödenmiş sermaye		100.00	790,000,000	100.00	743,000,000

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7.11 pay oranında 56,178,538 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 52,492,058 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 yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 790,000,000 TL itibari değerde 790,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 127,500,000 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.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45,100,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47,000,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 22,271,814 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2015: 20,946,784 adet). Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihinde sonra eren ara 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	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1,271,466	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1,325,030	0.00	--
Toplam geri alınmış paylar		22,271,814	1.11	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 6,132,216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

17.4. Kardan ayrılmalı 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 ulaşmaya 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.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 37,486,655 TL tutarındadır (31 Aralık 2015: 32,833,600 TL).

17.5. Temettü

25 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in 2016 yılı dağıtılabilir dönem karından 5,423,899 TL temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Temettü tutarının 152,912 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan şirket net 5,270,987 TL tutarında temettü dağıtmıştır (2015: 5,792,040 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Konut satış gelirleri	18,325,847	5,498,905	24,861,690	7,351,456
Kira gelirleri	35,856,727	11,521,543	26,696,876	10,931,976
Toplam gayrimenkul gelirleri	54,182,574	17,020,448	51,558,566	18,283,432
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	--	--	1,462,628	--
Mevduat faiz gelirleri	4,747,901	1,743,041	438,872	92,236
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	--	--	--	--
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	--	--	--	--
Diğer gelirler	44,631	3,878	121,996	--
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4,792,532	1,746,919	2,023,496	92,236
Toplam hasılat	58,975,106	18,767,367	53,582,062	18,375,668

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Konut satış maliyeti	9,764,806	2,911,791	7,740,680	3,146,390
Amortisman giderleri	2,811,017	943,846	1,178,681	603,141
Emlak vergisi giderleri	343,248	--	320,679	--
Diğer	365,664	125,271	196,090	51,342
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	13,284,735	3,980,908	9,436,130	3,800,873
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	--	--	464,620	--
Komisyon giderleri	--	--	40,878	12,520
Toplam borçlanma araçları maliyeti	--	--	505,498	12,520
Toplam satışların maliyeti	13,284,735	3,980,908	9,941,628	3,813,393

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Personel giderleri	4,816,026	1,801,165	4,328,427	1,392,413
Bağış ve yardım giderleri	3,550,000	3,550,000	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	473,558	70,445	531,049	57,571
Reklam ilan giderleri	404,005	265,133	256,828	75,058
Kira giderleri	355,309	119,886	333,577	112,798
Danışmanlık giderleri	345,213	92,815	328,042	85,995
Dışarıdan sağlanan faydalar	323,362	113,574	351,987	97,906
Amortisman giderleri	311,495	106,166	473,547	175,707
Seyahat ve araç giderleri	262,298	92,921	199,178	53,269
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	109,427	32,773	111,741	47,314
Bakım ve onarım giderleri	14,453	2,189	30,099	5,382
Diğer giderler	35,228	12,199	24,600	8,704
Toplam	11,000,374	6,259,266	6,969,075	2,112,117

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Maaşlar ve ücretler	3,336,493	1,290,756	3,080,476	988,695
SGK işveren payı	566,908	185,363	463,056	149,647
Huzur hakkı ücretleri	263,648	117,857	191,207	72,644
Diğer	648,977	207,189	593,688	181,427
Toplam	4,816,026	1,801,165	4,328,427	1,392,413

20. PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Komisyon giderleri(*)	2,062,696	416,473	--	--
Reklam ilan giderleri	1,436,217	98,640	--	--
Personel giderleri	43,182	3,288	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	60,731	49,739	--	--
Diğer giderler	616,872	281,417	--	--
Toplam	4,219,698	849,557	--	--

(*) İlgili tutar Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı geliri	145,483	71,505	922,983	504,106
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı gideri	(115,185)	(38,740)	(1,211,922)	(730,309)

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Faiz giderleri	1,056,337	340,971	1,208,498	392,703
Komisyon giderleri	46,161	12,682	--	--
Toplam	1,102,498	353,653	1,208,498	392,703

23. GELİR VERGİLERİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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 – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Net dönem karı	29,398,099	7,356,748	35,173,922	11,831,252
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	790,000,000	790,000,000	743,000,000	743,000,000
Pay başına kazanç	0.03721	0.00931	0.04734	0.01592

25. 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.

25.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe 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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.1. Kredi riski (devamı)**

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	52,624,357	--	--	75,371,002	--	--	127,995,359
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	52,624,357	--	--	75,371,002	--	--	127,995,359
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı								
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar								

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.1. Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2015	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)	4,649,752	24,460,485	--	--	16,436,458	--	--	45,546,695
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4,649,752	24,460,485	--	--	16,436,458	--	--	45,546,695
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 değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.2. 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						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
30 Eylül 2016						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	13,118,260	16,408,523	895,010	2,685,031	12,828,482	--
Ticari borçlar	275,673	275,673	275,673	--	--	--
Toplam	13,393,933	16,684,196	1,170,683	2,685,031	12,828,482	--

Sözleşme uyarınca vadeler						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2015						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	14,746,955	19,093,554	895,010	2,685,031	14,320,167	1,193,346
Ticari borçlar	1,841,360	1,841,360	1,841,360	--	--	--
Toplam	16,588,315	20,934,914	2,736,370	2,685,031	14,320,167	1,193,346

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

25.3. 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.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	30 Eylül 2016 (TL tutarı)	31 Aralık 2015 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	922,842	889,359
Toplam yabancı para pasifler	(8,758)	(916)
Net pozisyon	914,084	888,443

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****25.3. Piyasa riski (devamı)*****Kur riski (devamı)***

	30 Eylül 2016				31 Aralık 2015			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	653,211	218,035	--	--	889,359	305,874	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	269,631	90,000	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	922,842	308,035	--	--	889,359	305,874	--	--
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	922,842	308,035	--	--	889,359	305,874	--	--
10. Ticari borçlar	7,814	--	2,325	--	--	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	944	315	--	--	916	315	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8,758	315	2,325	--	916	315	--	--
14. Ticari borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	8,758	315	2,325	--	916	315	--	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	--	--
19a. 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	914,084	307,720	(2,325)	--	888,443	305,559	--	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu								
(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	915,028	308,035	(2,325)	--	888,443	305,559	--	--
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.3. Piyasa riski (devamı)****Kur riski (devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2016	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)	92,284	(92,284)	92,284	(92,284)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	92,284	(92,284)	92,284	(92,284)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	(781)	781	(781)	781
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(781)	781	(781)	781
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	--	--	--	--
Toplam (3+6+9)	91,503	(91,503)	91,503	(91,503)
30 Eylül 2015	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)	122,259	(122,259)	122,259	(122,259)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	122,259	(122,259)	122,259	(122,259)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	(795)	795	(795)	795
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(795)	795	(795)	795
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	--	--	--	--
Toplam (3+6+9)	121,464	(121,464)	121,464	(121,464)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.3. Piyasa riski (devamı)*****Faiz oranı riski***

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	72,219,935	15,245,167
<i>Nakit ve nakit benzerleri</i>	72,219,935	15,245,167
<i>-Vadeli mevduat</i>	72,219,935	15,245,167

Finansal yükümlülükler

<i>Finansal borçlar</i>	13,118,260	14,746,955
-------------------------	------------	------------

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat – TL	%11.07	%11.29
Finansal borçlar – TL	%8.00	%8.00

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

25.4. 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.

26. 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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

		30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Not	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i><u>Finansal varlıklar</u></i>					
Ticari alacaklar	7	52,624,357	48,752,469	29,110,237	28,929,857
<i><u>Finansal yükümlülükler</u></i>					
Banka kredileri	13	13,118,260	13,057,989	14,746,955	14,669,334

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.

Finansallarda gerçeğe uygun değerden gösterilen varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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.

30 Eylül 2016 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 2015: Uyumsuzluk yoktur):

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	75,371,002	16,436,458
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	928,130,939	887,066,081
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		100,592,003	71,213,238
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1,104,093,944	974,715,777
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13,118,260	14,746,955
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)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	903,575,978	879,448,866
	Diğer kaynaklar		187,399,706	80,519,956
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1,104,093,944	974,715,777
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74,971,187	15,638,727
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 iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	164,623,575	99,807,018
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

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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	%84.06	%91.01
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%6.83	%1.69
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%19.67	%13.03
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%6.79	%1.60