

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

13 Şubat 2017

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
69 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler:

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat çekilen husus

4 no’lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılat tutarının %54’ünü ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Şubat 2017 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

13 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
Not 3	Diğer işletmelerdeki paylar	22
Not 4	İlişkili taraf açıklamaları	24
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri	26
Not 6	Finansal yatırımlar	27
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar	28
Not 8	Stoklar	29
Not 9	Ertelenmiş gelirler	30
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30
Not 11	Maddi duran varlıklar	43
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar	44
Not 13	Finansal borçlanmalar	45
Not 14	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	46
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	49
Not 16	Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/ duran varlıklar	50
Not 17	Özkaynaklar	52
Not 18	Hasılat ve satışların maliyeti	54
Not 19	Genel yönetim giderleri	55
Not 20	Pazarlama satış dağıtım giderleri	55
Not 21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	56
Not 22	Finansman giderleri	56
Not 23	Gelir vergileri	56
Not 24	Pay başına kazanç	57
Not 25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	57
Not 26	Finansal araçlar	65
Not 27	Raporlama döneminden sonraki olaylar	67
Ek I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	68

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*) 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*) 31 Aralık 2014
DÖNEN VARLIKLAR		233,670,563	144,495,869	183,420,241
Nakit ve nakit benzerleri	5	51,301,426	16,436,458	8,658,261
Finansal yatırımlar		--	--	37,928,769
Ticari alacaklar	7	16,867,810	10,076,498	11,984,216
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	--	4,649,752	--
- Diğer ticari alacaklar		16,867,810	5,426,746	11,984,216
Stoklar	8	152,820,902	97,964,900	103,090,737
Peşin ödenmiş giderler	16	386,883	146,252	244,912
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	220,227	52,219	192,728
- Diğer peşin ödenmiş giderler		166,656	94,033	52,184
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		919,613	79,076	1,094,638
Diğer dönen varlıklar	16	11,373,929	19,792,685	20,418,708
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	4	416	214,083	--
- Diğer dönen varlıklar		11,373,513	19,578,602	20,418,708
DURAN VARLIKLAR		1,621,169,412	1,478,573,514	1,247,843,534
Ticari alacaklar	7	35,274,459	19,033,739	317,535
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		35,274,459	19,033,739	317,535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1,505,807,691	1,437,454,787	1,216,388,470
Peşin ödenmiş giderler	16	56,127,988	7,547,569	19,616,841
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		56,127,988	7,547,569	19,616,841
Maddi duran varlıklar	11	421,443	587,723	915,395
- Mobilya ve demirbaşlar		421,443	587,723	915,395
Maddi olmayan duran varlıklar	12	316,274	530,242	703,933
- Bilgisayar yazılımları		316,274	530,242	703,933
Diğer duran varlıklar	16	23,221,557	13,419,454	9,901,360
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar		23,221,557	13,419,454	9,901,360
TOPLAM VARLIKLAR		1,854,839,975	1,623,069,383	1,431,263,775
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		31,496,435	52,951,759	87,142,074
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3,397,355	3,396,983	3,397,361
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	4	3,397,355	3,396,983	3,397,361
- Banka kredileri		3,397,355	3,396,983	3,397,361
Ticari borçlar	7	534,202	1,841,360	606,561
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	63,264	51,172	126,242
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	470,938	1,790,188	480,319
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	801,155	719,224	676,601
Ertelemiş gelirler	9	21,520,181	44,070,843	76,802,390
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		21,520,181	44,070,843	76,802,390
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5,243,542	2,923,349	5,659,161
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		5,243,542	2,923,349	5,659,161
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		193,147,796	42,315,152	13,470,697
Uzun vadeli borçlanmalar	13	9,152,608	11,349,972	13,340,555
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		9,152,608	11,349,972	13,340,555
- Banka kredileri		9,152,608	11,349,972	13,340,555
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	9,152,608	11,349,972	13,340,555
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	202,050	151,665	130,142
Ertelemiş gelirler	9	183,793,138	30,813,515	--
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		183,793,138	30,813,515	--
ÖZKAYNAKLAR	17	1,630,195,744	1,527,802,472	1,330,651,004
Ödenmiş sermaye		790,000,000	743,000,000	697,900,000
Geri alınmış paylar		(22,271,814)	(20,946,784)	(19,675,318)
Paylara ilişkin primler /iskontolar		49,945,096	49,945,096	49,945,096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		649	3,446	(19,660)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		649	3,446	(19,660)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		37,486,655	32,833,600	28,363,063
Geçmiş yıllar karları/zararları		667,368,102	520,046,712	424,953,925
Net dönem karı		107,667,056	202,920,402	149,183,898
TOPLAM KAYNAKLAR		1,854,839,975	1,623,069,383	1,431,263,775

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*)
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Hasılat	18	79,567,962	99,656,111
Satışların maliyeti	18	(14,222,613)	(28,815,988)
Brüt kar		65,345,349	70,840,123
Genel yönetim giderleri	19	(13,029,882)	(8,879,352)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	20	(5,098,168)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	69,866,427	147,315,393
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(7,976,173)	(4,732,635)
Esas faaliyet karı		109,107,553	204,543,529
Finansman giderleri	22	(1,440,497)	(1,623,127)
Vergi öncesi kar		107,667,056	202,920,402
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--
DÖNEM KARI		107,667,056	202,920,402
Adi pay başına kazanç	24	0.13629	0.25686
DÖNEM KARI		107,667,056	202,920,402
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		(2,797)	23,106
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(2,797)	23,106
<i>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</i>		--	--
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		--	--
Diğer kapsamlı gelir		(2,797)	23,106
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		107,664,259	202,943,508

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Yeniden 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 raporlanan 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
Muhasebe politikalarındaki değişikliğin etkisi	2.1.4	--	--	--	--	--	--	415,020,357	87,836,752	502,857,109
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler		697,900,000	(19,675,318)	49,945,096	--	(19,660)	28,363,063	424,953,925	149,183,898	1,330,651,004
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4,470,537	144,713,361	(149,183,898)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	23,106	--	--	202,920,402	202,943,508
Yedeklerden sermaye artışı		45,100,000	(1,271,466)	--	--	--	--	(43,828,534)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5,792,040)	--	(5,792,040)
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743,000,000	(20,946,784)	49,945,096	--	3,446	32,833,600	520,046,712	202,920,402	1,527,802,472
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743,000,000	(20,946,784)	49,945,096	--	3,446	32,833,600	520,046,712	202,920,402	1,527,802,472
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4,653,055	198,267,347	(202,920,402)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(2,797)	--	--	107,667,056	107,664,259
Yedeklerden sermaye artışı		47,000,000	(1,325,030)	--	--	--	--	(45,674,970)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5,270,987)	--	(5,270,987)
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	790,000,000	(22,271,814)	49,945,096	--	649	37,486,655	667,368,102	107,667,056	1,630,195,744

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) ^(*)
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
<u>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</u>		49,936,222	95,476,764
Dönem karı		107,667,056	202,920,402
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12	417,805	557,026
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		182,222	89,867
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		182,222	89,867
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(61,699,278)	(142,786,751)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(5,617,645)	1,052,783
-Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(7,000,695)	(570,344)
-Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1,383,050	1,623,127
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		--	203,993
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		(54,856,002)	5,125,837
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(23,032,032)	(17,012,479)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		4,649,752	4,649,752
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		(27,681,784)	(21,662,231)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(48,821,050)	12,167,932
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2,223,884)	(1,876,509)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1,307,158)	1,234,799
-İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/azalış		12,092	(75,070)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/azalış		(1,319,250)	1,309,869
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		130,428,961	(1,918,032)
Diğer yükümlülükteki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2,317,396	(2,712,705)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		--	38,979,163
Alınan faiz		6,529,737	527,553
Alınan temettüleri		--	--
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(49,906)	(78,107)
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Maddi duran varlık çıkışından sağlanan nakit girişleri	11	4,140	6,162
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	11	(41,697)	(23,107)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	12	--	(38,718)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(6,653,626)	(78,279,566)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(6,691,183)	(78,335,229)

^(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş)(*)
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</u>			
Ödenen faizler		(1,318,540)	(1,518,244)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2,261,502)	(2,095,845)
-Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2,261,502)	(2,095,845)
Ödenen temettüleri	17	(5,270,987)	(5,792,040)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(8,851,029)	(9,406,129)
<u>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</u>			
		34,394,010	7,735,406
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		34,394,010	7,735,406
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16,393,667	8,658,261
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	50,787,677	16,393,667

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır.

Şirket, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 790,000,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si ayni 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 40 (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 başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 13 Şubat 2017 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

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde aşağıda açıklanan muhasebe politikası değişikliği haricinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği

Şirket, cari yılın dördüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ile ölçmekten vazgeçmiş ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçmeye başlamıştır. Şirket, bu değişikliği finansal tabloların Şirket performansını daha uygun göstereceği için yapmıştır. Bu değişikliğin 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablolarına, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosuna, diğer kapsamlı gelir tablosuna, nakit akış tablosuna ve pay başı kazanç tablosu ile 1 Ocak 2015 tarihli özkaynak değişim tablosuna etkileri yansıtılarak aşağıda sunulduğu gibi yeniden düzenlenmişlerdir.

31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal durum tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	789,101,181	648,353,606	1,437,454,787
Duran varlıklar	830,219,908	648,353,606	1,478,573,514
Toplam varlıklar	974,715,777	648,353,606	1,623,069,383
Geçmiş yıllar karları	17,189,603	502,857,109	520,046,712
Net dönem karı	57,423,905	145,496,497	202,920,402
Özkaynaklar	879,448,866	648,353,606	1,527,802,472
Toplam kaynaklar	974,715,777	648,353,606	1,623,069,383

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)****2.1.4 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği (devamı)

31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal durum tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	713,531,361	502,857,109	1,216,388,470
Duran varlıklar	744,986,425	502,857,109	1,247,843,534
Toplam varlıklar	928,406,666	502,857,109	1,431,263,775
Geçmiş yıllar karları	9,933,568	415,020,357	424,953,925
Net dönem karı	61,347,146	87,836,752	149,183,898
Özkaynaklar	827,793,895	502,857,109	1,330,651,004
Toplam kaynaklar	928,406,666	502,857,109	1,431,263,775

31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Kar veya zarar tablosu			
Satışların maliyeti	(31,525,734)	2,709,746	(28,815,988)
Brüt kar	68,130,377	2,709,746	70,840,123
Genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri	(8,879,352)	--	(8,879,352)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	667,142	146,648,251	147,315,393
Esas faaliyet karı	59,047,032	145,496,497	204,543,529
Vergi öncesi kar	57,423,905	145,496,497	202,920,402
Dönem karı	57,423,905	145,496,497	202,920,402

31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Dönem karı	57,423,905	145,496,497	202,920,402
Toplam kapsamlı gelir	57,447,011	145,496,497	202,943,508

1 Ocak 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Özkaynak değişim tablosu			
Geçmiş yıllar karları	9,933,568	415,020,357	424,953,925
Net dönem karı	61,347,146	87,836,752	149,183,898

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebe politikası değişikliği (devamı)

31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Nakit akış tablosu			
Dönem karı	57,423,905	145,496,497	202,920,402
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	3,266,772	(2,709,746)	557,026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	--	142,786,751	142,786,751
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	61,039,312	--	61,039,312
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	95,476,764	--	95,476,764
31 Aralık 2015			
Pay başına kazanç		Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	
		0.18417	

2.1.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

2.3.1 2016 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 Yayınlanan 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 değişikliklerle 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Aralık 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 zamana yayarak 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 Finansal Raporlama 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Aralık 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 KGG tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağı belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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 vermek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. 31 Aralık 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 KHK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenküllerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkülünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

UFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığının eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile konut projesi gerçekleştirmek için adi ortaklık sözleşmeleri imzalamıştır. Bu sözleşmeler, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" kapsamında değerlendirilmiştir. Müşterek faaliyet katılımcısı olarak Şirket, müşterek faaliyetteki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı oranında muhasebeleştirmektedir.

2.4.2 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

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

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

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

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

2.4.3 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.4 Stoklar

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.8 Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Finansal araçlar (devamı)

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Finansal araçlar (devamı)

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.4.19 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.4.20 Nakit akış tablosu

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların 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 temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

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

Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek faaliyetler

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 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:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	56,212,076	20,707,816
Dönen varlıklar	113,175,403	72,250,814
Kısa vadeli yükümlülükler	(2,745,975)	(630,357)
Uzun vadeli yükümlülükler	(171,312,519)	(92,348,198)
Özkaynaklar	19,925	19,925
Net varlıklar	(4,651,090)	--

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(4,651,090)	--
Net zarar	(4,651,090)	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	13,626,495	--
Dönen varlıklar	46,046,528	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(871,588)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(58,902,340)	--
Özkaynaklar	(50,000)	--
Net varlıklar	(150,905)	--
	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(150,905)	--
Net zarar	(150,905)	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****4.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar – vadesiz mevduat			
Halkbank	812,955	391,196	424,071
Bankalar – vadeli mevduat			
Halkbank	49,757,297	15,243,274	7,902,288
Bankalar – Diğer hazır değerler			
Halkbank	154,128	650,330	331,560
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	--	218
Banka bonosu – Finansal yatırımlar			
Halkbank	--	--	34,841,163
Toplam	50,724,380	16,284,800	43,499,300
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
Halkbank	--	4,649,752	--
	--	4,649,752	--
Peşin ödenmiş giderler	220,227	52,219	192,728
Halk Sigorta AŞ	216,938	46,875	188,977
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	3,289	5,344	3,751
Diğer dönen varlıklar	416	214,083	--
Halkbank	416	214,083	--
Yapılmakta olan yatırımlarda ve stoklarda aktifleştirilen giderler	118	1,013,850	42,668
Halkbank	118	759,939	1,875
Halk Sigorta AŞ	--	253,911	40,793
Toplam	220,761	5,929,904	235,396
Finansal borçlanmalar			
Halkbank –kısa vadeli	3,397,355	3,396,983	3,397,361
Halkbank –uzun vadeli	9,152,608	11,349,972	13,340,555
Toplam	12,549,963	14,746,955	16,737,916
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Halk Sigorta AŞ	46,773	50,907	126,242
Halkbank AŞ	16,491	265	--
Toplam	63,264	51,172	126,242
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler			
Halkbank	--	--	2,788,350
Toplam	--	--	2,788,350
İlişkili taraflara ödenen kredi katkı payları			
Halkbank	1,746,272	--	--
Toplam	1,746,272	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
<i>Hasılat - Kira gelirleri</i>		
Halkbank	36,664,702	35,661,459
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	92,184	86,665
Halk Sigorta AŞ	76,185	86,665
Halk Faktoring AŞ	--	60,926
Toplam	36,833,071	35,895,715
<i>Hasılat - Faiz gelirleri</i>		
Halkbank vadeli mevduat faizi	6,109,911	569,249
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	90,800	--
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	--	942,497
Toplam	6,200,711	1,511,746
<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	1,383,050	1,623,127
Toplam	1,383,050	1,623,127
<i>Satışların maliyeti - Komisyon giderleri</i>		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	695
Toplam	--	695
<i>Diğer giderler</i>		
Halk Sigorta AŞ	621,580	203,265
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	24,508	7,646
Halkbank	6,923	62,554
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,500	2,500
Toplam	655,511	275,965

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %54'ini oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %37).

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

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 936,620 TL'dir (31 Aralık 2015: 832,223 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli mevduat	50,290,076	15,245,167	7,902,288
Bankalar-Vadesiz mevduat	844,566	393,560	424,195
Diğer hazır değerler(*)	166,784	797,731	331,778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	51,301,426	16,436,458	8,658,261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(513,749)	(42,791)	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	50,787,677	16,393,667	8,658,261

(*) 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	6,860,197	%10.80	19 Ocak 2017
TL	5,875,305	%10.80	5 Ocak 2017
TL	5,054,590	%10.80	12 Ocak 2017
TL	4,093,068	%10.75	19 Ocak 2017
TL	4,078,357	%11.00	19 Ocak 2017
TL	4,078,357	%11.00	12 Ocak 2017
TL	4,008,607	%8.75	12 Ocak 2017
TL	4,001,913	%8.75	19 Ocak 2017
TL	3,516,525	%10.80	12 Ocak 2017
TL	2,034,863	%11.00	5 Ocak 2017
TL	1,777,942	%8.00	2 Ocak 2017
TL	1,610,859	%10.80	5 Ocak 2017
TL	1,428,880	%8.00	2 Ocak 2017
TL	727,281	%8.00	2 Ocak 2017
TL	702,907	%8.00	2 Ocak 2017
TL	355,980	%8.00	2 Ocak 2017
TL	65,412	%8.00	2 Ocak 2017
TL	19,033	%8.25	2 Ocak 2017
Toplam	50,290,076		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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		

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

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in tüm finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2014	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı (%)
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>				
Banka bonosu	34,816,162	34,841,163	5 Haziran 2015	% 8.49
Kira sertifikası	3,000,000	3,087,606	23 Mart 2015	% 9.95
Toplam	37,816,162	37,928,769		
Toplam finansal yatırımlar	37,816,162	37,928,769		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanın konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 2,022,556 TL, 10,902,192 TL, 996,980 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 2,946,082 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 Şekerpinar 4,649,752 TL ve diğer 22,443 TL) (31 Aralık 2014: Referans Bakırköy Projesi 8,781,572 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 3,198,840 TL ve diğer 3,804 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 6,060,202 TL, 29,062,160 TL ve 152,097 TL tutarındaki alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Referans Bakırköy 15,394,330 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 3,639,409 TL) (31 Aralık 2014: Referans Bakırköy, 317,535 TL).

Ticari borçlar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari borçlar	470,938	1,790,188	480,319
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	63,264	51,172	126,242
Toplam	534,202	1,841,360	606,561

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2016 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans				
Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	10,061,154	--	(3,914,434)	6,146,720
Eskişehir- Odunpazarı Arsası – Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	22,591,755	--	(8,485,285)	14,106,470
Sancaktepe Konut Projesi ⁽³⁾	65,311,991	36,087,362	--	101,399,353
Erzurum Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	--	31,168,359	--	31,168,359
Toplam	97,964,900	67,255,721	(12,399,719)	152,820,902

(1) Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satış 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 52 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 14,015,299 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 3,914,355 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 Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18,100,000 TL ve 100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL'dir.

Şirket, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 262 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 23 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 10,572,462 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 9,028,862 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.

Arsa stokları	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2015 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans				
Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	20,753,802	--	(10,692,648)	10,061,154
Eskişehir- Odunpazarı Arsası – Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	26,233,422	14,884,639	(18,526,306)	22,591,755
Sancaktepe Konut Projesi ⁽³⁾	56,103,513	9,208,478	--	65,311,991
Toplam	103,090,737	24,093,117	(29,218,954)	97,964,900

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	21,520,181	44,070,843	55,814,040
Yüklenicilerden alınan avanslar	--	--	18,200,000
Ertelenmiş kira gelirleri	--	--	2,788,350
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	21,520,181	44,070,843	76,802,390
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽²⁾	183,793,138	30,813,515	--
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	183,793,138	30,813,515	--
Toplam ertelenmiş gelirler	205,313,319	74,884,358	76,802,390

⁽¹⁾ Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 19,669,024 TL tutardan, Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 1,851,157 TL tutardan oluşmaktadır. Şirket’in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5’lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 27,753,068 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla; 291 bağımsız bölümün satışı ile 200.6 Milyon TL’lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 178.6 Milyon TL olan 262 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 157,172,304 TL ve 26,620,834 TL tutardan oluşmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Binalar	859,345,116	737,765,116	461,397,555
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	646,462,575	699,689,671	754,990,915
Toplam	1,505,807,691	1,437,454,787	1,216,388,470

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal değer yöntemi ile belirlenmiştir. Emsal değer yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflandırılmıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	30,000,000	--	--	2,600,000	32,600,000
İstanbul Salıpazarı Binası (a)	46,680,000	330,483	--	2,351,517	49,362,000
İzmir Konak Binası-1	21,382,200	--	--	3,747,800	25,130,000
Ankara Kızılay Binası	16,200,000	--	--	813,475	17,013,475
İstanbul Beyoğlu Binası	22,000,000	--	--	2,555,000	24,555,000
İstanbul Beşiktaş Binası	16,030,000	--	--	2,290,000	18,320,000
İstanbul Etiler Binası	16,200,000	--	--	566,000	16,766,000
İstanbul Şişli Binası	14,325,000	--	--	810,034	15,135,034
İzmir Konak Binası-2	13,470,000	--	--	1,372,000	14,842,000
Ankara Başkent Binası	11,000,000	--	--	854,750	11,854,750
İstanbul Bakırköy Binası	20,865,000	--	--	635,350	21,500,350
Bursa Binası	11,860,000	--	--	1,340,000	13,200,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9,000,000	--	--	860,000	9,860,000
Kocaeli Binası	10,544,000	--	--	1,318,000	11,862,000
İstanbul Fatih Binası	10,000,000	--	--	1,253,750	11,253,750
İstanbul Cadebostan Binası	18,690,000	--	--	(7,465,000)	11,225,000
Sakarya Adapazarı Binası	9,032,500	--	--	1,842,500	10,875,000
Ankara Bahçelievler Binası 2	7,650,000	--	--	450,000	8,100,000
İstanbul Ataköy Binası	10,975,000	--	--	285,000	11,260,000
İstanbul Nişantaşı Binası	8,200,000	--	--	349,250	8,549,250
Halkbank Finans Kule	181,205,360	--	--	5,430,920	186,636,280
Park Dedeman Levent Otel	145,107,568	--	--	20,270,665	165,378,233
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi	82,521,600	--	--	6,182,400	88,704,000
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	4,177,025	--	--	22,735	4,199,760
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	649,863	--	--	212,787	862,650
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	--	--	70,649,391	(348,807)	70,300,584
Binalar toplamı	737,765,116	330,483	70,649,391	50,600,126	859,345,116
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	632,096,740	3,266,683	--	11,099,152	646,462,575
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	67,592,931	3,056,460	(70,649,391)	--	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	699,689,671	6,323,143	(70,649,391)	11,099,152	646,462,575
Toplam	1,437,454,787	6,653,626	--	61,699,278	1,505,807,691

- (a) İstanbul Salıpazarı Bina'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 329,553 TL kamu harçları ve 930 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.
- (b) İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 1,566,395 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 217,702 TL tutarında proje yönetim giderleri, 1,294,940 kamu harçları ve 187,646 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.
- (c) Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi üzerinde 66,636 TL tutarında kamu harçları, 2,602,979 TL kaba inşaat giderleri ve 386,845 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2015 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	28,500,000	--	--	1,500,000	30,000,000
İstanbul Salıpazarı Binası	43,400,000	--	--	3,280,000	46,680,000
İzmir Konak Binası-1	18,530,000	--	--	2,852,200	21,382,200
Ankara Kızılay Binası	17,675,000	--	--	(1,475,000)	16,200,000
İstanbul Beyoğlu Binası	19,270,000	--	--	2,730,000	22,000,000
İstanbul Beşiktaş Binası	15,114,000	--	--	916,000	16,030,000
İstanbul Etiler Binası	14,575,000	--	--	1,625,000	16,200,000
İstanbul Şişli Binası	13,000,000	--	--	1,325,000	14,325,000
İzmir Konak Binası-2	12,600,000	--	--	870,000	13,470,000
Ankara Başkent Binası	13,224,000	--	--	(2,224,000)	11,000,000
İstanbul Bakırköy Binası	19,602,000	--	--	1,263,000	20,865,000
Bursa Binası	10,865,000	--	--	995,000	11,860,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9,077,500	--	--	(77,500)	9,000,000
Kocaeli Binası	8,567,000	--	--	1,977,000	10,544,000
İstanbul Fatih Binası	9,050,000	--	--	950,000	10,000,000
İstanbul Cadebostan Binası	7,165,000	--	--	11,525,000	18,690,000
Sakarya Adapazarı Binası	8,212,050	--	--	820,450	9,032,500
Ankara Bahçelievler Binası 2	7,735,000	--	--	(85,000)	7,650,000
İstanbul Ataköy Binası	10,290,000	--	--	685,000	10,975,000
İstanbul Nişantaşı Binası	7,475,000	--	--	725,000	8,200,000
Halkbank Finans Kule	167,471,005	--	--	13,734,355	181,205,360
Park Dedeman Levent Otel	--	--	135,690,224	9,417,344	145,107,568
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	--	--	68,853,894	13,667,706	82,521,600
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	--	1,644,422	--	2,532,603	4,177,025
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	--	644,194	--	5,669	649,863
Binalar toplamı	461,397,555	2,288,616	204,544,118	69,534,827	737,765,116
Levent Otel Projesi (a)	108,160,115	27,530,109	(135,690,224)	--	--
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	574,633,400	7,621,024	--	49,842,316	632,096,740
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	72,197,400	40,839,817	(68,853,894)	23,409,608	67,592,931
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	754,990,915	75,990,950	(204,544,118)	73,251,924	699,689,671
Toplam	1,216,388,470	78,279,566	--	142,786,751	1,437,454,787

(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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

i. İstanbul Karaköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 32,600,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,397,550 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 49,362,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 395,653 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 olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır.

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, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 25,130,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,270,500 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

iv. Ankara Kızılay Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,013,475 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,282,600 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, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24,555,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,394,884 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18,320,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,210,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

vii. İstanbul Etiler Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,766,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 943,800 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,135,034 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 931,700 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,842,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 873,194 TL kira geliri elde etmiştir. Halk Sigorta AŞ ile olan kira sözleşmesi 31 Ekim 2016 tarihinde sona ermiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

x. Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,854,750 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,021,218 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21,500,350 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,331,000 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,200,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 892,980 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xiii. *Ankara Bahçelievler Binası-1*

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,860,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 673,970 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, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,862,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 847,000 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,253,750 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 605,000 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,225,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 57,558 TL kira geliri elde etmiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır.

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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,875,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 773,553 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,100,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 663,778 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,260,000 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 747,175 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, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,549,250 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 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 508,200 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxi. 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.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 186,636,280 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 15,199,980 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, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 165,378,233 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 9,137,850 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xxiii. *Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi*

Şekerpınar Bankacılık Merkezi, Kocaeli İli, Çayırova 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 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88,704,000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 5,547,331 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 16.12.2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4,199,760 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 151,861 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 16 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862,650 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 72,600 TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova 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 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 70,300,584 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması ile gerçeğe uygun değeri 76,633,516 TL olacaktır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar

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, 22 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 646,462,575 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 podiyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Sigorta, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Beril Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	47,668,231	31,442,378	25,573,539
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	151,368,362	107,116,477	6,823,753
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	50,827,720	46,780,737	575,785
Toplam	249,864,313	185,339,592	32,973,077

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,133,691	41,697	(7,230)	1,168,158
Özel maliyetler	661,327	--	--	661,327
	1,795,018	41,697	(7,230)	1,829,485
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(545,968)	(203,837)	3,090	(746,715)
Özel maliyetler	(661,327)	--	--	(661,327)
	(1,207,295)	(203,837)	3,090	(1,408,042)
	587,723	(162,140)	(4,140)	421,443

Şirket 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 41,697 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,140,000 TL'dir (31 Aralık 2015: 1,400,000 TL).

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,119,413	23,107	(8,829)	1,133,691
Özel maliyetler	661,327	--	--	661,327
	1,780,740	23,107	(8,829)	1,795,018
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(385,003)	(163,632)	2,667	(545,968)
Özel maliyetler	(480,342)	(180,985)	--	(661,327)
	(865,345)	(344,617)	2,667	(1,207,295)
	915,395	(321,510)	(6,162)	587,723

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 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)	(213,968)	--	(439,122)
	(225,154)	(213,968)	--	(439,122)
	530,242	(213,968)	--	316,274

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirmemiştir.

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

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	716,678	38,718	--	755,396
	716,678	38,718	--	755,396
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(12,745)	(212,409)	--	(225,154)
	(12,745)	(212,409)	--	(225,154)
	703,933	(173,691)	--	530,242

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***13. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,397,355	3,396,983	3,397,361
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3,397,355	3,396,983	3,397,361
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>			
Uzun vadeli banka kredileri	9,152,608	11,349,972	13,340,555
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	9,152,608	11,349,972	13,340,555
Toplam finansal borçlar	12,549,963	14,746,955	16,737,916

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa	3,397,355	3,396,983	3,397,361
1–2 yıl arası	3,073,640	3,072,510	3,073,017
2–3 yıl arası	2,780,637	2,779,748	2,779,488
3–4 yıl arası	2,514,587	2,514,760	2,514,646
4–5 yıl arası	783,744	2,274,149	2,274,931
5 yıl ve 5 yıldan uzun	--	708,805	2,698,473
Toplam	12,549,963	14,746,955	16,737,916

31 Aralık 2016:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL(*)	8	2021	3,397,355	9,152,608
Toplam			3,397,355	9,152,608

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

31 Aralık 2014:

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 3 tane iş davası, 3 tane tüketici davası, 4 adet vergi davası, 1 adet ticari dava ve bir idari dava bulunmaktadır.

Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülen davalar aşağıdaki gibidir;

- 1) İstanbul Anadolu İş Mahkemesinde görülen işe iade davası ile ilgili olarak 56,880 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.
- 2) Eskişehir Tüketici Mahkemesinde görülen değer tespiti davası gereği 67,760 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orijinal tutar	Defter değeri	Orijinal tutar	Defter değeri	Orijinal tutar	Defter değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	256,159,616	256,159,616	249,807,018	249,807,018	150,849,009	150,849,009
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)	73,948,731	73,948,731	--	--	--	--
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	330,108,347	330,108,347	249,807,018	249,807,018	150,849,009	150,849,009

- (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 4,780,000 TL, Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2,154,084 TL, davaya ilişkin 36,763 TL, Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 1,266,407 TL teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 368,882 TL (31 Aralık 2015: 325,523 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 48,938 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, 31 Aralık 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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 127,556,870 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 63,778,435 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 3,91'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, 31 Aralık 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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 20,340,592 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 10,170,296 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0.62'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
YDA İnşaat San. ve Tic. AŞ ⁽¹¹⁾	82,665,000	--
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti ⁽⁷⁾	26,950,000	19,560,000
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ⁽²⁾	14,839,600	12,710,400
Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.AŞ ⁽⁹⁾	13,650,000	--
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ⁽⁸⁾	5,564,850	4,766,400
Ilgazlar 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
CNV Yapı Mimarlık San.Tic.Ltd.Şti. ⁽¹⁰⁾	1,610,000	--
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh.Tic. AŞ ⁽⁴⁾	693,158	884,000
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ ⁽⁵⁾	440,060	412,503
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. AŞ ⁽¹⁾	353,924	303,143
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	337,170	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
Ericsson Telekomünikasyon AŞ ⁽¹⁾	--	3,145,824
Proplan Proje Yönetim AŞ ⁽⁶⁾	--	73,800
Diğer	343,355	626,119
Toplam	152,532,617	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.
- (10) Caddebostan Binası yenileme projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.
- (11) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler			
Çalışan prim karşılığı	543,573	500,019	492,513
İzin karşılığı	257,582	219,205	184,088
Toplam	801,155	719,224	676,601
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli yükümlülükler			
Kıdem tazminatları karşılığı	202,050	151,665	130,142
Toplam	202,050	151,665	130,142

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

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%4.72	%4.72	%2.83
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.00	%6.00	%6.00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%96	%96

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi	151,665	130,142	49,390
Faiz maliyeti	15,131	11,713	4,840
Hizmet maliyeti	82,363	58,638	61,333
Yapılan ödemeler	(49,906)	(25,721)	(5,081)
Aktüeryal fark	2,797	(23,107)	19,660
Dönem sonu bakiyesi	202,050	151,665	130,142

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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**

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş sigorta gideri	220,227	52,219	192,728
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	--	30,260	12,563
Diğer	166,656	63,773	39,621
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	386,883	146,252	244,912
Verilen yatırım avansları(*)	56,125,984	7,542,325	19,604,382
Diğer	2,004	5,244	12,459
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	56,127,988	7,547,569	19,616,841
Toplam peşin ödenmiş giderler	56,514,871	7,693,821	19,861,753

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 37,879,038 TL tutarındaki avanstan, Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 9,529,353 TL tutarındaki avanstan Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 7,873,322 TL tutarındaki avanstan ve 844,271 TL tutarındaki diğer avanslardan 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 avanstan, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 411,496 TL tutarındaki avanstan ve Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 6,449,902 TL tutarındaki avanstan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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**

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	9,400,241	18,855,145	19,897,516
İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar (Not 4)	--	214,083	--
Verilen depozito ve teminatlar	56,925	126,014	35,140
Verilen iş avansları	1,351	3,088	7,357
Diğer	1,915,412	594,355	478,695
Toplam	11,373,929	19,792,685	20,418,708

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, diğer duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	23,221,557	13,419,454	9,901,360
Toplam	23,221,557	13,419,454	9,901,360

31 Aralık 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 23,221,557 KDV alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1. Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	31 Aralık 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 7.36 pay oranında 58,178,538 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 değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 790,000,000 TL itibari değerinde 790,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 127,500,000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

17.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 22,271,814 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2015: 20,946,784 adet). Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sonra eren hesap döneminde gerçekleştirdiği pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933,649	1.34	1,251,090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736,571	1.34	987,004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1,000,000	1.34	1,340,000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2,297,269	1.32	3,021,922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3,455,130	1.33	4,608,678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457,867	1.32	604,384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586,245	1.32	773,843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2,000,000	1.32	2,640,000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7,210,586	1.33	9,582,612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314,024	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683,977	0.00	--
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 ayrılmış kısıtlanmış yedekler

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

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

31 Aralık 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**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Kira gelirleri	47,930,935	42,065,203
Konut satış gelirleri	24,587,761	55,429,807
Diğer gelirler	--	6,133
Toplam gayrimenkul gelirleri	72,518,696	97,501,143
Mevduat faiz gelirleri	7,000,695	570,344
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	--	1,462,628
Diğer gelirler	48,571	121,996
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7,049,266	2,154,968
Toplam hasılat	79,567,962	99,656,111

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Konut satış maliyeti	12,943,217	26,930,338
Emlak vergisi giderleri	675,253	632,991
Diğer	604,143	735,653
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	14,222,613	28,298,982
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	--	464,620
Komisyon giderleri	--	52,386
Toplam borçlanma araçları maliyeti	--	517,006
Toplam satışların maliyeti	14,222,613	28,815,988

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Personel giderleri	6,172,141	5,728,391
Bağış ve yardım giderleri	3,550,000	--
Reklam ilan giderleri	526,267	388,521
Danışmanlık giderleri	524,102	443,144
Kira giderleri	479,541	451,289
Dışarıdan sağlanan faydalar	450,874	473,836
Amortisman giderleri	417,805	557,026
Vergi, resim ve harç giderleri	358,123	357,229
Seyahat ve araç giderleri	335,450	248,172
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	145,199	159,133
Bakım ve onarım giderleri	19,343	34,385
Diğer giderler	51,037	38,226
Toplam	13,029,882	8,879,352

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Maaşlar ve ücretler	4,055,655	4,072,373
SGK işveren payı	659,638	635,332
Huzur hakkı ücretleri	411,785	267,239
Diğer	1,045,063	753,447
Toplam	6,172,141	5,728,391

20. PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Komisyon giderleri(*)	2,722,845	--
Reklam ilan giderleri	1,493,197	--
Personel giderleri	43,182	--
Vergi, resim ve harç giderleri	69,741	--
Diğer giderler	769,203	--
Toplam	5,098,168	--

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	69,513,085	146,648,251
Kur farkı geliri	353,342	667,142
Toplam	69,866,427	147,315,393
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(7,813,807)	(3,861,500)
Kur farkı gideri	(162,366)	(871,135)
Toplam	(7,976,173)	(4,732,635)

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Faiz giderleri	1,383,050	1,623,127
Komisyon giderleri	57,447	--
Toplam	1,440,497	1,623,127

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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 – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Net dönem karı	107,667,056	202,920,402
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	790,000,000	790,000,000
Pay başına kazanç	0.13629	0.25686

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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	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)	--	52,142,269	--	--	51,301,426	--	--	103,443,695
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	52,142,269	--	--	51,301,426	--	--	103,443,695
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 değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı								
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar								

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	12,301,751	--	--	8,658,261	37,928,769	--	58,888,781
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	12,301,751	--	--	8,658,261	37,928,769	--	58,888,781
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 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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
31 Aralık 2016						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	12,549,963	15,513,512	895,010	2,685,031	11,933,471	--
Ticari borçlar	534,202	534,202	534,202	--	--	--
Toplam	13,084,165	16,047,714	1,429,212	2,685,031	11,933,471	--

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

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 2014						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	16,737,916	22,673,596	895,010	2,685,031	14,320,167	4,773,388
Ticari borçlar	606,561	606,561	606,561	--	--	--
Toplam	17,344,477	23,280,157	1,501,571	2,685,031	14,320,167	4,773,388

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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.

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2016 (TL tutarı)	31 Aralık 2015 (TL tutarı)	31 Aralık 2014 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1,083,157	889,359	5,901,343
Toplam yabancı para pasifler	(1,109)	(916)	(1,372,565)
Net pozisyon	1,082,048	888,443	4,528,778

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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)**

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015				31 Aralık 2014			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	742,674	211,035	--	--	889,359	305,874	--	--	1,424,338	614,230	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	340,483	96,750	--	--	--	--	--	--	91,233	38,332	500	260
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	4,332,437	1,868,316	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1,083,157	307,785	--	--	889,359	305,874	--	--	5,848,008	2,520,878	500	260
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	53,335	23,000	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--	--	53,335	23,000	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	1,083,157	307,785	--	--	889,359	305,874	--	--	5,901,343	2,543,878	500	260
10. Ticari borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	1,372,565	588,614	2,704	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1,109	315	--	--	916	315	--	--	--	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,109	315	--	--	916	315	--	--	1,372,565	588,614	2,704	--
14. Ticari borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1,109	315	--	--	916	315	--	--	1,372,565	588,614	2,704	--
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	1,082,048	307,470	--	--	888,443	305,559	--	--	4,528,778	1,955,264	(2,204)	260
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11- 12a-14-15-16a)	1,083,157	307,785	--	--	889,359	305,874	--	--	196,341	86,948	(2,204)	260
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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

31 Aralık 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)	108,316	(108,316)	108,316	(108,316)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	108,316	(108,316)	108,316	(108,316)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	--	--	--	--
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)	108,316	(108,316)	108,316	(108,316)
31 Aralık 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)	88,844	(88,844)	88,844	(88,844)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	88,844	(88,844)	88,844	(88,844)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	--	--	--	--
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)	88,844	(88,844)	88,844	(88,844)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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)**

31 Aralık 2014	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	934	934	934	934
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	934	(934)	934	(934)
Toplam (3+6+9)	196,341	(196,341)	196,341	(196,341)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	50,290,076	15,245,167	45,831,057
Nakit ve nakit benzerleri	50,290,076	15,245,167	7,902,288
-Vadeli mevduat	50,290,076	15,245,167	7,902,288
Finansal yatırımlar	--	--	37,928,769
- Banka bonosu	--	--	34,841,163
- Kira sertifikaları	--	--	3,087,606
Finansal yükümlülükler			
Finansal borçlar	12,549,963	14,746,955	16,737,916

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal araçlar			
Vadeli mevduat – TL	%10.23	%11.29	%8.11
Diğer finansal varlıklar-TL	--	--	%8.58
Finansal borçlar – TL	%8.00	%8.00	%8.00

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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 (devamı)

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Not	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>							
Ticari alacaklar	7	52,142,269	49,753,618	29,110,237	28,929,857	12,301,751	12,254,151
<i>Finansal yükümlülükler</i>							
Banka kredileri	13	12,549,963	12,495,211	14,746,955	14,669,334	16,737,916	16,635,443

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.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Banka bonusu	34,841,163	34,841,163	--	--
Kira sertifikaları	3,087,606	3,087,606	--	--
	37,928,769	37,928,769	--	--

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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.

31 Aralık 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	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	51,301,426	16,436,458
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1,658,628,593	1,535,419,687
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		144,909,956	71,213,238
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1,854,839,975	1,623,069,383
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12,549,963	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	1,630,195,744	1,527,802,472
	Diğer kaynaklar		212,094,268	80,519,956
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1,854,839,975	1,623,069,383
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	51,134,642	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. Md. 28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	179,978,289	99,807,018
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 Aralık 2016 TARİHİNDE SONA EREN 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	31 Aralık 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	%89.42	%94.60
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2.77	%1.01
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/(a)	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%11.82	%7.50
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2.76	%0.96
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--