

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2017 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI
DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve müşterek faaliyetlerinin (hep birlikte "Grup") 30 Eylül 2017 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ile 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup 13 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 31 Ekim 2016 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş verilmiş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Halk Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetlerinin 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Kasım 2017

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-21
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	22-23
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-27
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	28-29
NOT 6 STOKLAR.....	29-30
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	30-31
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32-44
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	44-45
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	45
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	46-49
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	50
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	51
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	52-53
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	54
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	55
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	56
NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ	56
NOT 20 GELİR VERGİLERİ	56
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	57
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR	57
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-65
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	65-66
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	66
NOT 26 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	66-67
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67-69

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		308.333.240	233.670.563
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	16.402.955	51.301.426
Ticari Alacaklar	5	44.404.165	16.867.810
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	760	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		44.403.405	16.867.810
Stoklar	6	232.698.068	152.820.902
Peşin Ödenmiş Giderler	7	548.379	386.883
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		540.129	220.227
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		8.250	166.656
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		702.703	919.613
Diğer Dönen Varlıklar	13	13.576.970	11.373.929
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		13.576.970	11.373.929
Duran Varlıklar		1.660.734.451	1.605.916.723
Ticari Alacaklar	5	3.142.107	20.021.770
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.142.107	20.021.770
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.574.533.522	1.505.807.691
Maddi Duran Varlıklar	9	288.646	421.443
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	158.724	316.274
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		158.724	316.274
Peşin Ödenmiş Giderler	7	44.238.175	56.127.988
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		44.238.175	56.127.988
Diğer Duran Varlıklar	13	38.373.277	23.221.557
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		38.373.277	23.221.557
TOPLAM VARLIKLAR		1.969.067.691	1.839.587.286

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		297.082.187	200.036.884
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	34.118.580	3.397.355
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar		34.118.580	3.397.355
Ticari Borçlar	5	12.072.779	534.202
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	52.048	63.264
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		12.020.731	470.938
Ertelenmiş Gelirler	7	233.786.035	190.060.630
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		233.786.035	190.060.630
Kısa Vadeli Karşılıklar		837.706	868.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	769.946	801.155
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	67.760	67.760
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	16.267.087	5.175.782
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.267.087	5.175.782
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.725.959	9.354.658
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	7.349.512	9.152.608
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Finansal Borçlar		7.349.512	9.152.608
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	376.447	202.050
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		376.447	202.050
ÖZKAYNAKLAR		1.664.259.545	1.630.195.744
Ödenmiş Sermaye	14	820.000.000	790.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(23.117.578)	(22.271.814)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		649	649
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		649	649
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	39.266.359	37.486.655
Geçmiş Yıllar Karları		741.185.806	667.368.102
Net Dönem Karı		36.979.213	107.667.056
TOPLAM KAYNAKLAR		1.969.067.691	1.839.587.286

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2017
DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Hasılat	15	61.737.429	18.215.307	58.975.106	18.767.367
Satışların Maliyeti (-)	15	(11.289.136)	(2.652.153)	(10.473.718)	(3.037.062)
BRÜT KAR		50.448.293	15.563.154	48.501.388	15.730.305
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(8.742.946)	(2.857.974)	(7.450.374)	(2.709.266)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(2.149.597)	(492.234)	(4.219.698)	(849.557)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.147.088	847.090	145.483	71.505
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(3.399.434)	(94.911)	(3.665.185)	(3.588.740)
ESAS FAALİYET KARI		38.303.404	12.965.125	33.311.614	8.654.247
Finansman Giderleri (-)	19	(1.324.191)	(699.341)	(1.102.498)	(353.653)
VERGİ ÖNCESİ KAR		36.979.213	12.265.784	32.209.116	8.300.594
DÖNEM KARI		36.979.213	12.265.784	32.209.116	8.300.594
Adi Pay Başına Kazanç		0,0451	0,0150	0,0408	0,0105
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden					
Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		36.979.213	12.265.784	32.209.116	8.300.594

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler		743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	3.446	32.833.600	17.189.603	57.423.905	879.448.866
Transferler		-	-	-	-	4.653.055	52.770.850	(57.423.905)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	32.209.116	32.209.116
Yedeklerden Sermaye Artırımı		47.000.000	(1.325.030)	-	-	-	(45.674.970)	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	(5.270.987)	-	(5.270.987)
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	3.446	37.486.655	19.014.496	32.209.116	906.386.995
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744
Transferler		-	-	-	-	1.779.704	105.887.352	(107.667.056)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	36.979.213	36.979.213
Yedeklerden Sermaye Artırımı		30.000.000	(845.764)	-	-	-	(29.154.236)	-	-
Temettüleri	1	-	-	-	-	-	(2.915.412)	-	(2.915.412)
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	649	39.266.359	741.185.806	36.979.213	1.664.259.545

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2016
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		36.979.213	32.209.116
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	320.215	311.495
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	143.188	(22.979)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	(3.600.402)	(3.691.564)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(79.877.166)	(39.871.280)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(10.655.932)	(23.514.120)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		11.728.317	(6.225.793)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(17.137.851)	75.132
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		11.538.577	(1.565.687)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		43.725.405	108.542.953
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11.091.305	(24.629)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.254.869	66.222.644
Alınan Faiz		5.399.668	4.353.139
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(53.525)	(49.907)
		9.601.012	70.525.876
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları			
Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	4.140
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları			
Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(29.868)	(29.619)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(68.725.831)	(4.004.595)
		(68.755.699)	(4.030.074)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		30.721.225	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.803.096)	(1.676.289)
Ödenen Temettüleri		(2.915.412)	(5.270.987)
Ödenen Faiz		(1.285.526)	(1.008.744)
		24.717.191	(7.956.020)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(34.437.496)	58.539.782
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		50.787.686	16.393.667
	26	16.350.190	74.933.449

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP'UN 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 ve müşterek faaliyetleri bu raporda ("Grup") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Grup'un 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.

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalar, 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'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 820.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 513.282.021 TL'si aynı ve 110.500.000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

Grup'un merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısı Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 41'dir (31 Aralık 2016: 40).

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

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde geçmiş yıllar karından 30.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 820.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket’in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	<u>Faaliyet türleri</u>	<u>Esas faaliyet konuları</u>
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı

Ödenecek temettü:

Şirket, 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan 2016 Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda alınan karara istinaden 21 Haziran 2017 tarihinde 2.915.412 TL nakit kar dağıtımı gerçekleştirmiştir (2016: 5.270.987 TL)

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Kasım 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye 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”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2016 yılında Grup, finansal durum tablosunda "İlişkili olmayan taraflardan alacaklar içerisindeki 15.252.689 TL tutarındaki Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımına konu olan senet ile aynı tutardaki, finansal durum tablosunda "İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler"i mahsup etmiştir.
- 2016 yılında Grup, finansal durum tablosunda "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde gösterdiği 67.760 TL tutarındaki dava karşılığı rakamını cari dönemde "Diğer kısa vadeli karşılıklar" altında sınıflandırmıştır.
- 2016 yılında Grup, finansal durum tablosunda "Uzun vadeli ertelenmiş gelirler" içerisinde gösterdiği 183.793.138 TL tutarındaki konut satışlarına ilişkin alınan avanslar cari dönemde "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırmıştır.
- 2016 yılında Grup, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Genel yönetim giderleri" içerisinde gösterdiği 3.550.000 TL tutarındaki bağış ve yardımlar rakamını cari dönemde "Esas faaliyetlerden diğer giderler" altında sınıflandırmıştır.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar (devamı) :

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

Gayrimenkul satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

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 bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği 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 gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortisman tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama - kiralayan durumda Grup

Finansal kiralama alacakları Grup'un kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Grup'un finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiralama - kiracı durumunda Grup

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli 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.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri (devamı)

Grup genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Grup'un ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Grup finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara 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 kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Grup'un nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu amaçlar için yapım aşamasında olan gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralandan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

Grup’un kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

Grup, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Grup, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

2.5. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili teknolojideki gelişmeleri ve kullanım ömrünü uzatabilecek veya kısaltabilecek veya ilgili duran varlığın amortismanını etkileyecek diğer etkenleri göz önüne almaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

Grup'un müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	-

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. Grup, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	192.844.665	56.212.076
Duran varlıklar	32.588.902	113.175.403
Kısa vadeli yükümlülükler	(184.401.683)	(162.444.825)

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Gelirler	-	-	-	-
Giderler	(1.853.003)	(378.373)	(3.974.692)	(687.244)

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. Grup, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. 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:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

			30 Eylül	31 Aralık
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı			2017	2016
Dönen varlıklar			64.927.358	13.626.495
Duran varlıklar			13.026.446	46.046.528
Kısa vadeli yükümlülükler			(44.540.503)	(27.478.872)
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Gelirler	-	-	-	-
Giderler	(53.396)	(41.578)	(148.349)	(143.343)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı, 24 Ağustos 2017 tarihinde Türkiye’de kurulmuştur. Grup, İzmir’de bulunan projenin %50’sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016		
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı				
Dönen varlıklar	3.073.882	-		
Duran varlıklar	14.729.190	-		
Kısa vadeli yükümlülükler	(116.156)	-		
	24 Ağustos- 30 Eylül 2017	24 Ağustos- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Gelirler	-	-	-	-
Giderler	(407.079)	(407.079)	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan müşterek faaliyetleri arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Ana ortaklık tarafından yönetilen Halk Bankası'ndaki mevduatlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	406.905	812.955
Vadeli mevduat	15.980.223	49.757.297
	<u>16.387.128</u>	<u>50.570.252</u>
Ortaklar tarafından yönetilen Halk Bankası'ndan alınan krediler	<u>28.442.870</u>	<u>12.549.963</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	30 Eylül 2017							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>								
<u>Ortaklar</u>								
Halkbank A.Ş.	760	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	52.048	-	-	-
	<u>760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52.048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
31 Aralık 2016								
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>								
<u>Ortaklar</u>								
Halkbank A.Ş.	-	-	-	-	16.491	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	46.773	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63.264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	4.212.602	1.169.195	28.397.842	70.842
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	71.995	17.549
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	643.826
	<u>4.212.602</u>	<u>1.169.195</u>	<u>28.469.837</u>	<u>732.217</u>

(*) Halk Sigorta A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

1 Temmuz - 30 Eylül 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	586.925	574.030	9.263.160	65.198
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	23.999	6.366
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	221.347
	<u>586.925</u>	<u>574.030</u>	<u>9.287.159</u>	<u>292.911</u>

1 Ocak - 30 Eylül 2016				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	4.173.223	1.056.337	27.377.047	15.941
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	90.800	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	68.566	6.150
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	68.566	428.458
	<u>4.264.023</u>	<u>1.056.337</u>	<u>27.514.179</u>	<u>450.549</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Temmuz - 30 Eylül 2016			
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	1.254.703	340.971	8.889.181	11.792
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	90.800	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	22.855	4.226
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	22.855	259.033
	<u>1.345.503</u>	<u>340.971</u>	<u>8.934.891</u>	<u>275.051</u>

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket'in, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>1.114.767</u>	<u>698.500</u>
	<u>1.114.767</u>	<u>698.500</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR**a) Ticari Alacaklar:**

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	44.403.185	13.921.728
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	760	-
Diğer ticari alacaklar	220	2.946.082
	44.404.165	16.867.810

Grup'un kısa vadeli ticari alacakları Bizimtepe Aydos Projesi, Eskişehir Panorama Plus ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 32.033.642 TL, 1.968.240 TL, 1.816.679 TL, 8.584.624 TL ve 760 TL tutarlarındaki ticari alacaklarından ve 220 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy Projesi 2.022.556 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 10.902.192 TL, Bizimtepe Aydos Projesi 996.980 TL ve diğer 2.946.082 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacak bakiyesi 8.554.064 TL'dir (31 Aralık 2016: 2.929.855 TL). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş olan bu ticari alacaklar için 2.000.000 Avro tutarında teminat mektubu ve 2.000.000 Avro tutarında nakit teminat bulunmaktadır. İlgili tutarın tahsil edilememe riski olmadığından bu alacaklara ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

Vadesi geçmiş fakat karşılık ayrılmamış alacakların yaşlandırması

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
3 aya kadar	8.554.064	2.929.855
	8.554.064	2.929.855

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	3.142.107	20.021.770
	3.142.107	20.021.770

Grup'un uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 3.116.380 TL ve 25.727 TL tutarındaki ticari alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy 6.060.202 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 13.809.471 TL ve 152.097 TL).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	12.020.731	470.938
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	52.048	63.264
	<u>12.072.779</u>	<u>534.202</u>

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2016 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2017 Maliyet değeri
Istanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	6.146.720	2.721.356	(5.644.032)	3.224.044
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	14.106.470	-	(4.110.759)	9.995.711
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	101.399.353	59.377.100	-	160.776.453
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	31.168.359	24.509.619	-	55.677.978
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	-	3.023.882	-	3.023.882
Toplam	152.820.902	89.631.957	(9.754.791)	232.698.068

Arsa stokları	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2016 Maliyet değeri
Istanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	10.061.154	-	(2.801.370)	7.259.784
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	22.591.755	-	(6.616.219)	15.975.536
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	65.311.991	23.710.041	-	89.022.032
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	-	25.578.828	-	25.578.828
Toplam	97.964.900	49.288.869	(9.417.589)	137.836.180

⁽¹⁾ Grup, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Grup, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Toplam satış tutarı 13.091.827 TL ve 5.701.493 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2016:26 adet tapu devri ile 10.055.847 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 2.801.370 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.).

Grup ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18.100.000 TL ve 100.000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. STOKLAR (devamı)

(1) Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 280 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

(2) Odunpazarı Arsası, 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. Grup, 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. 2017 yılında 11 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 5.160.850 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 4.197.925 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2016: 18 adet tapu devri, 8.270.000 TL tutarında konut satış geliri ve 6.963.515 TL satışların maliyeti) konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

(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.

(5) Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri	540.129	220.227
Diğer	8.250	166.656
	<u>548.379</u>	<u>386.883</u>
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları (*)	43.982.724	56.125.984
Diğer	255.451	2.004
	<u>44.238.175</u>	<u>56.127.988</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler (devamı)

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 21.192.919 TL (31 Aralık 2016: 37.879.038 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 14.630.000 TL (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır), Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 4.307.756 TL (31 Aralık 2016: 9.529.353 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 3.007.778 TL (31 Aralık 2016: 7.873.322 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 844.271 TL (31 Aralık 2016: 844.271 TL) tutarındaki avanstan ve 255.451 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: 2.004 TL) diğer avanslardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri ⁽¹⁾	233.786.035	190.060.630
	<u>233.786.035</u>	<u>190.060.630</u>

⁽¹⁾ Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 8.578.562 TL (31 Aralık 2016: 4.416.335 TL) tutardan, Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 6.129.217 TL (31 Aralık 2016: 1.851.157 TL) tutardan oluşmaktadır. Grup'un ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50,5'lik payı Grup tarafından tahsil edilmektedir.

Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 176.905.140 TL (31 Aralık 2016: 157.172.304 TL) ve Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 42.173.116 TL (31 Aralık 2016: 26.620.834 TL) oluşmaktadır. 1.037 adet konut olan Bizimtepe Aydos Projesinde 731 adet, Erzurum Şehristan projesinde 290 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla; 322 adet bağımsız bölümün satışı ile 214.3 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 191.9 Milyon TL olan 280 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır (31 Aralık 2016: 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).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma göre belirlenmiştir.

Mevcut dönemde farklı bir değerleme tekniği kullanılmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde, mevcut kullanım değerinin en uygunu ve en iyisi kullanılmıştır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2017	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Binalar	864.399.727	-	864.399.727	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	710.133.795	-	710.133.795	-
	<u>1.574.533.522</u>	<u>-</u>	<u>1.574.533.522</u>	<u>-</u>
		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2016	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Binalar	859.345.116	-	859.345.116	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	646.462.575	-	646.462.575	-
	<u>1.505.807.691</u>	<u>-</u>	<u>1.505.807.691</u>	<u>-</u>

Mevcut dönemde 1. Seviye ve 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Çıkış	30 Eylül 2017 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	32.600.000	-	-	-	32.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası	49.362.000	4.850.407	-	-	54.212.407
İzmir Konak Binası-1	25.130.000	-	-	-	25.130.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	-	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	24.555.000	-	-	-	24.555.000
İstanbul Beşiktaş Binası	18.320.000	-	-	-	18.320.000
İstanbul Etiler Binası	16.766.000	-	-	-	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	15.135.034	-	-	-	15.135.034
İzmir Konak Binası-2	14.842.000	-	-	-	14.842.000
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	-	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	21.500.350	-	-	-	21.500.350
Bursa Binası	13.200.000	-	-	-	13.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.860.000	-	-	-	9.860.000
Kocaeli Binası	11.862.000	-	-	-	11.862.000
İstanbul Fatih Binası	11.253.750	-	-	-	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	11.225.000	-	-	-	11.225.000
Sakarya Adapazarı Binası	10.875.000	-	-	-	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	-	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	11.260.000	-	-	-	11.260.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.549.250	-	-	-	8.549.250
Halkbank Finans Kule	186.636.280	-	-	-	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	165.378.233	-	-	-	165.378.233
Kocaeli Şekerpınar A Blok	88.704.000	-	-	-	88.704.000
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.199.760	-	-	-	4.199.760
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	862.650	-	-	-	862.650
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	70.300.584	204.204	-	-	70.504.788
Binalar toplamı	859.345.116	5.054.611	-	-	864.399.727
İstanbul Finans Merkezi Projesi	646.462.575	63.670.491	-	-	710.133.066
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	-	729	-	-	729
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	646.462.575	63.671.220	-	-	710.133.795
Toplam	1.505.807.691	68.725.831	-	-	1.574.533.522

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015	Giriş	Transfer	Çıkış	30 Eylül 2016 Gerçeğe
	Gerçeğe uygun değeri				uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	30.000.000	-	-	-	30.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	46.680.000	25.425	-	-	46.705.425
İzmir Konak Binası-1	21.382.200	-	-	-	21.382.200
Ankara Kızılay Binası	16.200.000	-	-	-	16.200.000
İstanbul Beyoğlu Binası	22.000.000	-	-	-	22.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	16.030.000	-	-	-	16.030.000
İstanbul Etiler Binası	16.200.000	-	-	-	16.200.000
İstanbul Şişli Binası	14.325.000	-	-	-	14.325.000
İzmir Konak Binası-2	13.470.000	-	-	-	13.470.000
Ankara Başkent Binası	11.000.000	-	-	-	11.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	20.865.000	-	-	-	20.865.000
Bursa Binası	11.860.000	-	-	-	11.860.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.000.000	-	-	-	9.000.000
Kocaeli Binası	10.544.000	-	-	-	10.544.000
İstanbul Fatih Binası	10.000.000	-	-	-	10.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	18.690.000	-	-	-	18.690.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.032.500	-	-	-	9.032.500
Ankara Bahçelievler Binası 2	7.650.000	-	-	-	7.650.000
İstanbul Ataköy Binası	10.975.000	-	-	-	10.975.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.200.000	-	-	-	8.200.000
Ataşehir Finans Kule	181.205.360	-	-	-	181.205.360
Park Dedeman Levent Otel	145.107.568	-	-	-	145.107.568
Kocaeli Şekerpinar Bankacılık Merkezi	82.521.600	-	-	-	82.521.600
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.177.025	-	-	-	4.177.025
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	649.863	-	-	-	649.863
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	-	-	-	-	-
Binalar toplamı	737.765.116	25.425	-	-	737.790.541
İstanbul Finans Merkezi Projesi	632.096.740	1.382.560	-	-	633.479.300
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	67.592.931	2.596.610	-	-	70.189.541
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	699.689.671	3.979.170	-	-	703.668.841
Toplam	1.437.454.787	4.004.595	-	-	1.441.459.382

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 583 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 1.091.475 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2016: 1.039.500 TL) kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Salıpaazarı Binası

İstanbul Salıpaazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 1,196 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlı 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 Salıpaazarı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 472.120 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2016: 291.748 TL) kira geliri elde etmiştir. Şirket, Salıpaazarı 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. Dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir.

İzmir Konak Binası-1

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 739 metrekare olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 992.250 TL (1 Ocak- 30 Eylül 2016: 945.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 272 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 1.001.700 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 954.000 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 195 metrekare ve metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlı 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 2017 -30 Eylül 2017 hesap döneminde 1.109.771 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 1.038.905 TL) kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Beşiktaş Binası

İstanbul Beşiktaş Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 267 metrekare, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlı 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 2017 – 30 Eylül 2017 hesap döneminde 945.000 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 900.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 617 metrekare İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 737.100 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 702.000 TL) kira kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 200 metrekare olan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 727.650 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 693.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

İzmir Konak Binası-2

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 616 metrekare olan, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlı 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. Şirket bu taşınmazın bir bölümünü Halk Bank'a bir bölümünü de Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 622.457 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 592.816 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 205 metrekare olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 810.397 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 760.346 TL) kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 213 metrekare olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 1.039.500 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 990.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

Bursa Binası

Bursa Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 306 metrekare olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 697.410 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 664.200 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, tapu kayıtlarında yüzölçümü 612 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 526.365 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 501.300 TL) kira geliri elde etmiştir.

Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 284 metrekare olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 661.500 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 630.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Fatih Binası

İstanbul Fatih Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 208 metrekare olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 472.500 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 450.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Caddebostan Binası

İstanbul Caddebostan Binası, tapu kayıtlarında yüz ölçümü 902 metrekare olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlı 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. 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. 13 Ekim 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşai faaliyetler devam etmektedir.

Sakarya Adapazarı Binası

Sakarya Adapazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 3.000 metrekare olan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı 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 2017 – 30 Eylül 2017 hesap döneminde 604.139 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 575.370 TL) kira geliri elde etmiştir.

Ankara Bahçelievler Binası-2

Ankara Bahçelievler Binası-2, tapu kayıtlarında yüzölçümü 610 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 281.751 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 621.190 TL) kira geliri elde etmiştir. 24 Mayıs 2017 tarihi itibarı ile Koton ile kira sözleşmesi sona ermiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Ataköy Binası

İstanbul Ataköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 515 metrekare olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 583.538 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 555.750 TL) kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Nişantaşı Binası

İstanbul Nişantaşı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 221.50 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlı 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 396.900 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 378.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

Halkbank Finans Kule

Halkbank Finans Kule, tapu kayıtlarında yüzölçümü 7.995 metrekare olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. 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 T. Halk Bankası A.Ş.'den 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 gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde 11.565.760 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 11.391.900 TL) kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Park Dedeman Levent Otel

Levent Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 2.791 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. 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 anlaşma 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 gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya verilmiş olup, 1 Ocak 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 8.705.700 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 6.887.850 TL)'dir.

Kocaeli Şekerpınar A Blok

Şekerpınar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14 Ekim 2015 tarihinde Şekerpınar A Blok 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 4.445.684 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 4.131.019 TL)'dir.

Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, tapu kayıtlarında 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 Aralık 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 65.266 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 108.833 TL)'dir. Şirket ilgili gayrimenkul için 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup tapu devri yapılmamıştır. Elde edilen hasılat ertelenmiş gelirlerde sınıflandırılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 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 1 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 2017 - 30 Eylül 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 56.700 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2016: 54.000 TL)'dir.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. 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.

Yapılmakta olan yatırımlar

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 28.732 metrekare olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. 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 podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmış olup, raporlama dönemi itibarıyla proje inşasına devam edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Faaliyet kiralamaları****Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda Şirket**

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Hayat ve Emeklilik, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	46.309.118	47.668.231
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	143.970.402	151.368.362
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	192.472.224	50.827.720
	<u>382.751.744</u>	<u>249.864.313</u>

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	1.168.158	661.327	1.829.485
Alımlar	28.557	-	28.557
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.196.715	661.327	1.858.042
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(746.715)	(661.327)	(1.408.042)
Dönem gideri	(161.354)	-	(161.354)
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(908.069)	(661.327)	(1.569.396)
30 Eylül 2017 itibarıyla net defter değeri	<u>288.646</u>	<u>-</u>	<u>288.646</u>

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	1.133.691	661.327	1.795.018
Alımlar	29.619	-	29.619
Çıkışlar	(7.230)	-	(7.230)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.156.080	661.327	1.817.407
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(545.968)	(661.327)	(1.207.295)
Dönem gideri	(151.312)	-	(151.312)
Çıkışlar	3.090	-	3.090
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(694.190)	(661.327)	(1.355.517)
30 Eylül 2016 itibarıyla net defter değeri	<u>461.890</u>	<u>-</u>	<u>461.890</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Amortisman giderlerinin 161.354 TL'si (2016:151.312 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	755.396	755.396
Alımlar	1.311	1.311
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	756.707	756.707

<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(439.122)	(439.122)
Dönem gideri	(158.861)	(158.861)
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(597.983)	(597.983)
30 Eylül 2017 itibarıyla net defter değeri	<u>158.724</u>	<u>158.724</u>

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	755.396	755.396
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	755.396	755.396

<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(225.154)	(225.154)
Dönem gideri	(160.183)	(160.183)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(385.337)	(385.337)
30 Eylül 2016 itibarıyla net defter değeri	<u>370.059</u>	<u>370.059</u>

İtfa paylarının 158.861 TL'si (2016:160.183 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik ömür</u>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	67.760	67.760
	67.760	67.760

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla	67.760	67.760
İlave karşılık	-	-
30 Eylül 2017 itibarıyla	67.760	67.760

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla	67.760	67.760
İlave karşılık	-	-
30 Eylül 2016 itibarıyla	67.760	67.760

Eskişehir Tüketici Mahkemesinde görülen değer tespiti davası gereği 67.760 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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 A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)**

30 Eylül 2017	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)	282.280.531
-Teminat	132.280.531
-Rehin	-
-İpotek	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)	96.221.497
-Teminat	96.221.497
-Rehin	-
-İpotek	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	-
Toplam	378.502.028

(*) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2016: 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 92.825.625 TL (31 Aralık 2016: 97.504.542 TL) tutarında teminat mektubundan, Eskişehir projesi ve Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.076.000 TL (31 Aralık 2016: 4.780.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2.154.084 TL (31 Aralık 2016: 2.154.084 TL), davaya ilişkin 97.143 TL (31 Aralık 2016: 36.763 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 1.266.407 TL (31 Aralık 2016: 1.266.405 TL) teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 372.334 TL (31 Aralık 2016: 368.882 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 48.938 TL (31 Aralık 2016: 48.938 TL) tutarındaki teminat mektubundan, İzmir Projesi kapsamında verilen 33.440.000 TL (31 Aralık 2016: Yoktur) teminat mektubundan oluşmaktadır.

(**) 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, bankalar ile 797.435.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 398.717.500 TL'dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 260.817.591 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 80.181.466 TL'dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 4,82'dir.

Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ve Sancaktepe 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, bankalar ile 310.335.316 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 155.167.658 TL'dir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 30.933.253 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 16.040.031 TL'dir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,96'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)**

31 Aralık 2016		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		256.159.616
	-Teminat	106.159.616
	-Rehin	-
	-İpotek	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		73.948.731
	-Teminat	73.948.731
	-Rehin	-
	-İpotek	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
Toplam		330.108.347

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. ⁽¹¹⁾	82.665.000	82.665.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	26.394.412	26.950.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. ⁽⁹⁾	13.650.000	13.650.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ⁽²⁾	8.384.800	14.839.600
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ⁽⁸⁾	6.288.600	5.564.850
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. ⁽¹⁰⁾	1.610.000	1.610.000
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. ⁽⁶⁾	-	2.400.000
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	-	2.000.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. ⁽⁴⁾	693.158	693.158
Biskon Yapı A.Ş. ⁽³⁾	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	273.990	337.170
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. ⁽¹²⁾	211.542	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. ⁽¹³⁾	200.000	200.000
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	160.500	160.500
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ ⁽⁵⁾	-	440.060
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	-	353.924
Megapol Mühendislik Tic. A.Ş. ⁽¹⁾	-	225.000
Diğer	211.652	143.555
	<u>141.043.654</u>	<u>152.532.817</u>

⁽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. Kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017'de feshedilmiştir.

⁽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.

⁽¹²⁾ Sancaktepe Projesi reklam sözleşmesi gereği Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.'den alınan kesin teminat mektubudur.

⁽¹³⁾ Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti. Şirket'in kiracısıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Çalışan prim karşılığı	466.961	543.573
Kullanılmayan izin karşılığı	302.985	257.582
	<u>769.946</u>	<u>801.155</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	376.447	202.050
	<u>376.447</u>	<u>202.050</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.426,16 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6 enflasyon ve %9 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,83 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,72). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %2,94 , 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ekim 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732,48 tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 47.794 TL / (59.008) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 5.703 TL / (6.091) TL daha az / (fazla) olacaktır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	13.421.878	9.400.241
Verilen depozito ve teminatlar	38.836	56.925
Verilen iş avansları	4.681	1.351
Diğer	111.575	1.915.412
	<u>13.576.970</u>	<u>11.373.929</u>

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(*)	38.373.277	23.221.557
	<u>38.373.277</u>	<u>23.221.557</u>

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı, Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurumdaki arsa alımı ve Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı'nın İzmir'deki arsa alımı ile oluşan 38.373.277 TL KDV (31 Aralık 2016: 23.221.557 TL) alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	14.256.344	3.682.351
Ödenecek vergi ve fonlar	1.978.347	1.476.280
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	32.396	17.151
	<u>16.267.087</u>	<u>5.175.782</u>

(*) Alınan depozito ve teminatlar, kiralanen gayrimenkuller için müşterilerden ve yapılmakta olan projeler için müteahhitlerden alınan nakit teminatlardan oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül 2017	%	31 Aralık 2016
Halkbank	A	1,58	12.956.592	1,58	12.482.570
Halkbank(*)	B	70,4	577.134.085	70,38	556.019.397
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	309.434	0,04	298.113
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	229.599.888	28,00	221.199.919
Nominal sermaye		100	820.000.000	100	790.000.000
Toplam sermaye			820.000.000		790.000.000

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7,36 pay oranında 60.387.845 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 58.178.538 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.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde geçmiş yıllar karından 30.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 820.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**b) Geri alınmış paylar**

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 23.117.578 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2016: 22.271.814 adet). Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki 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	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Toplam geri alınmış paylar		23.117.578	1,07	24.809.533

c) 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.

d) 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 ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 39.266.359 TL tutarındadır (31 Aralık 2016: 37.486.655 TL).

e) Temettü

21 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 2016 yılı dağıtılabilir dönem karından 2.915.412 TL nakit temettü dağıtılmıştır (2016: 5.270.987 TL) .

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	56.851.501	17.139.891	54.182.574	17.020.448
Konut satış gelirleri	18.238.868	4.388.293	18.325.847	5.498.905
Kira gelirleri	38.612.633	12.751.598	35.856.727	11.521.543
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.885.928	1.075.416	4.792.532	1.746.919
Mevduat faiz gelirleri	4.885.928	1.075.416	4.747.901	1.743.041
Diğer gelirler	-	-	44.631	3.878
	<u>61.737.429</u>	<u>18.215.307</u>	<u>58.975.106</u>	<u>18.767.367</u>
b) Satışların maliyeti				
Konut satış maliyeti	9.899.518	2.066.180	9.764.806	2.911.791
Emlak vergisi giderleri	386.537	530	343.248	-
Diğer	1.003.081	585.443	365.664	125.271
	<u>11.289.136</u>	<u>2.652.153</u>	<u>10.473.718</u>	<u>3.037.062</u>

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Konut satış maliyeti	9.899.518	2.066.180	9.764.806	2.911.791
Personel giderleri	5.421.001	1.837.151	4.859.208	1.804.453
Komisyon giderleri	1.972.280	445.146	2.062.696	416.473
Seyahat ve araç giderleri	698.695	128.916	262.298	92.921
Reklam ve ilan giderleri	490.378	120.697	1.840.222	363.773
Emlak vergisi giderleri	386.537	530	343.248	-
Dışarıdan sağlanan faydalar	396.666	114.671	323.362	113.574
Amortisman giderleri ve itfa payları	320.215	68.972	311.495	106.166
Kira giderleri	378.910	130.444	355.309	119.886
Vergi, resim ve harç giderleri	573.637	328.149	534.289	120.184
Danışmanlık giderleri	287.344	68.084	345.213	92.815
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	121.002	40.540	109.427	32.773
Bakım ve onarım giderleri	29.177	6.527	14.453	2.189
Diğer	1.206.319	646.354	1.017.764	418.887
	<u>22.181.679</u>	<u>6.002.361</u>	<u>22.143.790</u>	<u>6.595.885</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri (-)	8.742.946	2.857.974	7.450.374	2.709.266
Pazarlama ve satış giderleri (-)	2.149.597	492.234	4.219.698	849.557
	<u>10.892.543</u>	<u>3.350.208</u>	<u>11.670.072</u>	<u>3.558.823</u>
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı				
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Personel giderleri	5.421.001	1.837.151	4.816.026	1.801.165
Vergi, resim ve harç giderleri	563.516	327.674	473.558	70.445
Danışmanlık giderleri	287.344	68.084	345.213	92.815
Kira giderleri	378.910	130.444	355.309	119.886
Dışarıdan sağlanan faydalar	396.666	114.671	323.362	113.574
Amortisman giderleri ve itfa payları	320.215	68.972	311.495	106.166
Seyahat ve araç giderleri	698.695	128.916	262.298	92.921
Reklam ve ilan giderleri	490.378	120.697	404.005	265.133
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	121.002	40.540	109.427	32.773
Bakım ve onarım giderleri	29.177	6.527	14.453	2.189
Diğer giderler	36.042	14.298	35.228	12.199
	<u>8.742.946</u>	<u>2.857.974</u>	<u>7.450.374</u>	<u>2.709.266</u>
Personel Giderleri Detayı				
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Maaşlar ve ücretler	3.559.218	1.221.715	3.466.318	1.420.581
SGK işveren payı	544.748	185.710	566.908	185.363
Huzur hakkı ücretleri	435.907	161.622	263.648	117.857
Sigorta giderleri	249.341	94.196	168.715	65.418
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılığı	227.876	53.490	155.591	7.665
Diğer	403.911	120.418	194.846	4.281
	<u>5.421.001</u>	<u>1.837.151</u>	<u>4.816.026</u>	<u>1.801.165</u>
b) Pazarlama Giderleri Detayı				
	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Komisyon giderleri (*)	1.972.280	445.146	2.062.696	416.473
Personel giderleri	-	-	43.182	3.288
Vergi, resim ve harç giderleri	10.121	475	60.731	49.739
Reklam ilan giderleri	-	-	1.436.217	98.640
Diğer giderler	167.196	46.613	616.872	281.417
	<u>2.149.597</u>	<u>492.234</u>	<u>4.219.698</u>	<u>849.557</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	325.873	68.661	145.483	71.505
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	516.963	-	-	-
Nakde çevrilen teminat gelirleri	774.083	774.083	-	-
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	217.024	-	-	-
Tapu harç masrafı yansıtılmalarından gelirler	112.221	-	-	-
Diğer gelirler	200.924	4.346	-	-
	<u>2.147.088</u>	<u>847.090</u>	<u>145.483</u>	<u>71.505</u>

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(764.434)	(59.911)	(115.185)	(38.740)
Bağış ve yardımlar	(2.600.000)	-	(3.550.000)	(3.550.000)
Diğer	(35.000)	(35.000)	-	-
	<u>(3.399.434)</u>	<u>(94.911)</u>	<u>(3.665.185)</u>	<u>(3.588.740)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Banka kredileri faiz giderleri	1.285.526	683.628	1.056.337	340.971
Komisyon giderleri	38.665	15.713	46.161	12.682
	<u>1.324.191</u>	<u>699.341</u>	<u>1.102.498</u>	<u>353.653</u>

20. GELİR VERGİLERİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Pay başına kazanç				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	820.000.000	820.000.000	790.000.000	790.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	36.979.213	12.265.784	32.209.116	8.300.594
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,0451	0,0150	0,0408	0,0105

22. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar**

Finansal Borçlar		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansal borçlar:		34.118.580	3.397.355
<i>Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları</i>		<i>34.118.580</i>	<i>3.397.355</i>
Uzun vadeli finansal borçlar:		7.349.512	9.152.608
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>		<i>7.349.512</i>	<i>9.152.608</i>
		41.468.092	12.549.963
		30 Eylül 2017	
Para birimi	Nominal faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%12,99	34.118.580	7.349.512
		34.118.580	7.349.512
		31 Aralık 2016	
Para birimi	Nominal faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%8,00	3.397.355	9.152.608
		3.397.355	9.152.608
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:			
1 yıl içerisinde ödenecek		34.118.580	3.397.355
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek		3.073.073	3.073.640
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek		2.779.372	2.780.637
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek		1.497.067	2.514.587
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek		-	783.744
		41.468.092	12.549.963

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup'un sermaye yapısı 22. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un yönetim kurulu sermaye yapısını yılda 4 kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin konsolide bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir. Toplam sermaye, konsolide bilançodaki "öz kaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2017 yılında Grup'un stratejisi, 2016'dan beri değişmemiştir. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	41,468,092	12,549,963
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(16,402,955)	(51,301,426)
Net Borç	25,065,137	(38,751,463)
Toplam Özkaynak	1,664,259,545	1,630,195,744
Toplam Sermaye	820,000,000	790,000,000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%3	(%5)

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.1) Kredi riski yönetimi*****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	760	47.545.512	-	-	16.402.955
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	8.554.064	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	760	38.991.448	-	-	16.402.955
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	8.554.064	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetleri*, *teminat çekleri* ve *ipotekeklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2016					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	36.889.580	-	-	51.301.426
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.234.336	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	33.959.725	-	-	51.301.426
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.929.855	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetleri*, *teminat çekleri* ve *ipoteeklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2017

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 avdan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit</u>			
		<u>cıkarışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>			
Türev olmayan					
finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	41.468.092	43.550.175	31.616.703	2.685.031	9.248.440
Ticari borçlar	12.072.779	12.072.779	12.072.779	-	-
Diğer borçlar	16.267.087	16.267.087	16.267.087	-	-
Toplam yükümlülük	69.807.958	71.890.041	59.956.569	2.685.031	9.248.440

31 Aralık 2016

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 avdan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit</u>			
		<u>cıkarışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>			
Türev olmayan					
finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	12.549.963	15.513.512	895.010	2.685.031	11.933.471
Ticari borçlar	534.202	534.202	534.202	-	-
Diğer borçlar	5.175.782	5.175.782	5.175.782	-	-
Toplam yükümlülük	18.259.947	21.223.496	6.604.994	2.685.031	11.933.471

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3) Piyasa riski yönetimi***

Cari dönemde Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	561.232	158.000	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.491.332	28.775	2.000.000	910
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.052.564	186.775	2.000.000	910
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.052.564	186.775	2.000.000	910
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	9.747	-	2.325	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.385.919	315	2.000.000	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.395.666	315	2.002.325	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	8.395.666	315	2.002.325	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	656.898	186.460	(2.325)	910
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	9.042.817	186.775	1.997.675	910

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)***

	TL Karşılığı	31 Aralık 2016		
		ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	742.674	211.035	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	340.483	96.750	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.083.157	307.785	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.083.157	307.785	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.109	315	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.109	315	-	-
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	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	1.082.048	307.470	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	1.082.048	307.470	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*****Kur riskine duyarlılık**

Grup, başlıca ABD Doları, EURO ve GBP cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2017			
	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	66.344	(66.344)	66.344	(66.344)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	66.344	(66.344)	66.344	(66.344)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	837.505	(837.505)	837.505	(837.505)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	837.505	(837.505)	837.505	(837.505)
GBP'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP net varlık / yükümlülük	432	(432)	432	(432)
8 - GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP net etki (7+8)	432	(432)	432	(432)
	904.281	(904.281)	904.281	(904.281)
	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)
	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi***

Grup'un sabit faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir.

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	7.349.512	12.549.963
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	34.118.580	-

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri</u>	<u>Not</u>
30 Eylül 2017				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	16.402.955	-	16.402.955	26
Ticari alacaklar	47.546.272	-	47.546.272	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	41.468.092	41.468.092	22
Ticari borçlar	-	12.020.731	12.020.731	5
İlişkili taraflara borçlar	-	52.048	52.048	4
31 Aralık 2016				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	51.301.426	-	51.301.426	26
Ticari alacaklar	36.889.580	-	36.889.580	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	12.549.963	12.549.963	22
Ticari borçlar	-	470.938	470.938	5
İlişkili taraflara borçlar	-	63.264	63.264	4

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Borçlanma Araçları Tebliği (VII-128.8) hükümlerine uygun olarak; 1 yıllık dönem içerisinde yurt içinde, bir veya birden fazla ihraç yoluyla gerçekleştirilecek, çeşitli tertip ve vadelerde, piyasa koşullarına göre belirlenecek sabit ve/veya değişken faiz oranlarına sahip, kupon ödemeli veya ödemesiz, azami 500.000.000 TL (beşyüzmilyon Türk Lirası) nominal değerli tahvil, bono veya benzeri türden borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracına ilişkin ihraç tavanı limit alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na 26 Temmuz 2017 tarihinde yapılan başvuru Kurul'un 23 Ağustos 2017-32/1089 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. 5 Ekim 2017 tarihinde, 500.000.000.-TL ihraç tavanı dahilinde 30 Mart 2018 vade sonu tarihli 100.000.000TL nominal tutarda finansman bonosu satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Bankadaki nakit	16.382.961	51.134.642
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>399.567</i>	<i>844.566</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>15.983.394</i>	<i>50.290.076</i>
Diğer hazır değerler (*)	19.994	166.784
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>16.402.955</i>	<i>51.301.426</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(52.765)	(513.740)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>16.350.190</i>	<i>50.787.686</i>

(*)30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	21.569	%9,10	2 Ekim 2017
TL	122.978	%9,75	2 Ekim 2017
TL	15.767	%9,00	2 Ekim 2017
TL	3.171	%8,27	2 Ekim 2017
TL	287.348	%10,1	2 Ekim 2017
TL	4.874.191	%14,2	13 Ekim 2017
EUR	8.389.180	%2,10	23 Ekim 2017
TL	2.269.190	%13,8	24 Ekim 2017
	15.983.394		
31 Aralık 2016	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	6.669.261	%8,00	2 Ocak 2017
TL	19.033	%8,25	2 Ocak 2017
TL	21.306.617	%10,8	5-19 Ocak 2017
TL	10.191.577	%11,0	5-19 Ocak 2017
TL	8.010.520	%8,75	12-19 Ocak 2017
TL	4.093.068	%10,7	19 Ocak 2017
	50.290.076		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

EK1 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 Grup'un finansal tabloları Grup'un bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Grup'un konsolide olmayan verileridir.

30 Eylül 2017 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 2016: Uyumsuzluk yoktur):

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2017(TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.402.955	51.301.426
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.807.231.590	1.658.628.593
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		145.433.146	129.657.267
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.969.067.691	1.839.587.286
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	41.468.092	12.549.963
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	1.664.259.545	1.630.195.744
	Diğer kaynaklar		263.340.054	196.841.579
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.969.067.691	1.839.587.286
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2017(TL)	31 Aralık 2016 (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)	16.382.961	51.134.642
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	228.502.028	180.108.347
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 A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2017(TL)	31 Aralık 2016(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	%91,78	%90,16
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,83	%2,79
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%16,22	%11,82
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,83	%2,78
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--