

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.**

30 EYLÜL 2018 TARİĞİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
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") 30 Eylül 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) 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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

27 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Şirket'in Ana Ortaklığı konumunda bulunan Tũrkiye Halk Bankası A.Ő.'nin ("Ana Ortak Banka") eski yŕneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde ("ABD") gŕrŕlen davanın sonucunda, 16 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından suçlu bulunarak hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Ana Ortak Banka davaya taraf veya doğrudan mŕdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Sŕz konusu davadan ayrı olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yŕnde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket ŕzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortak Banka'nın Yŕnetimi bu aŐamada Ana Ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya ŕnlem uygulanmadığını belirtmiŐtir. Ancak husus tarafımızca verilen gŕrŕŐu etkilememektedir.

DRT BAĐIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MŪŐAVİRLİK A.Ő.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Kasım 2018

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	6-86
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-30
NOT 3 DEĞİŞEN MUHASEBE POLİTİKALARININ ETKİLERİ.....	31-32
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-36
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	37-38
NOT 6 STOKLAR.....	38-40
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	40-41
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	41-56
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	56-57
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	57
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	58-61
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	62-63
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	63-64
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	64-66
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	66
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	67
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	67-68
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	68
NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ	69
NOT 20 GELİR VERGİLERİ	69
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	69
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR	69-71
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	71-80
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	81
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	82
NOT 26 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	83
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	84
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	85-86

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		218.396.975	432.080.905
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	7.202.888	123.145.273
Ticari Alacaklar	5	12.404.248	36.703.574
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	9.803	148.189
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		12.394.445	36.555.385
Stoklar	6	128.686.402	252.004.404
Peşin Ödenmiş Giderler	7	624.577	318.312
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	573.241	103.490
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		51.336	214.822
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		915.446	1.046.404
Diğer Dönen Varlıklar	13	68.563.414	18.862.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4	502.500	-
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		68.060.914	18.862.938
Duran Varlıklar		2.078.560.341	1.944.852.835
Ticari Alacaklar	5	6.519.425	5.799.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.519.425	5.799.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.948.174.240	1.828.384.803
Maddi Duran Varlıklar	9	265.681	270.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	254.389	105.718
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		254.389	105.718
Peşin Ödenmiş Giderler	7	123.010.869	67.861.990
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		123.010.869	67.861.990
Diğer Duran Varlıklar	13	335.737	42.430.565
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		335.737	42.430.565
TOPLAM VARLIKLAR		2.296.957.316	2.376.933.740

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		30 Eylül	31 Aralık
		2018	2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		322.515.915	490.493.887
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	248.213.850	216.796.919
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.397.045	3.397.671
<i>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>3.397.045</i>	<i>3.397.671</i>
Ticari Borçlar	5	20.019.347	18.025.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>703.620</i>	<i>416.723</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>19.315.727</i>	<i>17.609.234</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	40.763.201	242.418.401
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>40.763.201</i>	<i>242.418.401</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.143.005	1.079.771
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli</i>	12	<i>937.671</i>	<i>970.803</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	<i>205.334</i>	<i>108.968</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	8.979.467	8.775.168
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	4	<i>17.549</i>	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>8.961.918</i>	<i>8.775.168</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.632.654	7.038.201
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	22.247.823	6.719.830
<i>İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>22.247.823</i>	<i>6.719.830</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	384.831	318.371
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>384.831</i>	<i>318.371</i>
ÖZKAYNAKLAR		1.951.808.747	1.879.401.652
Ödenmiş Sermaye	14	858.000.000	820.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(24.188.879)	(23.117.578)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		13.198	13.198
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i>			
<i>kazançları</i>		<i>13.198</i>	<i>13.198</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	42.011.650	39.266.359
Geçmiş Yıllar Karları		954.587.570	741.185.806
Net Dönem Karı		71.440.112	252.108.771
TOPLAM KAYNAKLAR		2.296.957.316	2.376.933.740

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Hasılat	15	270.322.552	169.142.591	61.737.429	18.215.307
Satışların Maliyeti (-)	15	(178.026.709)	(123.099.856)	(11.289.136)	(2.652.153)
BRÜT KAR		92.295.843	46.042.735	50.448.293	15.563.154
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(9.653.475)	(3.029.047)	(8.742.946)	(2.857.974)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(1.203.170)	(547.281)	(2.149.597)	(492.234)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	6.179.933	4.039.270	2.147.088	847.090
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(999.925)	(792.883)	(3.399.434)	(94.911)
ESAS FAALİYET KARI		86.619.206	45.712.794	38.303.404	12.965.125
FİNANS MAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		86.619.206	45.712.794	38.303.404	12.965.125
Finansman Giderleri (-)	19	(15.179.094)	(7.474.194)	(1.324.191)	(699.341)
VERGİ ÖNCESİ KAR		71.440.112	38.238.600	36.979.213	12.265.784
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		-	-	-	-
DÖNEM KARI		71.440.112	38.238.600	36.979.213	12.265.784
Adi Pay Başına Kazanç		0,0833	0,0446	0,0431	0,0143
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		71.440.112	38.238.600	36.979.213	12.265.784

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
		Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı		
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla		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		-	-	-	-	-	(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	
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652	
TFRS 9 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	-	-	-	-	-	(683.632)	-	(683.632)	
TFRS 15 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	-	-	-	-	-	5.343.485	-	5.343.485	
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	745.845.659	252.108.771	1.884.061.505	
Transferler		-	-	-	-	2.745.291	249.363.480	(252.108.771)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	71.440.112	71.440.112	
Yedeklerden Sermaye Artırımı		38.000.000	(1.071.301)	-	-	-	(36.928.699)	-	-	
Temettüleri		-	-	-	-	-	(3.692.870)	-	(3.692.870)	
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiyeler		858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	13.198	42.011.650	954.587.570	71.440.112	1.951.808.747	

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK –30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Sınırlı Denetimden Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	Dipnot Referansları		
Dönem Karı		71.440.112	36.979.213
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	95.742	320.215
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	(359.543)	143.188
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	6.034.700	(3.600.402)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		123.318.002	(79.877.166)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		27.907.494	(10.655.932)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(55.455.144)	11.728.317
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(7.474.690)	(17.137.851)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İlgili Düzeltmeler		1.993.390	11.538.577
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(196.311.715)	43.725.405
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		171.167	11.091.305
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(28.640.485)	4.254.869
Alınan Faiz		5.079.766	5.399.668
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		-	(53.525)
		(23.560.719)	9.601.012
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(239.442)	(29.868)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(96.524.824)	(68.725.831)
		(96.764.266)	(68.755.699)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		528.291.444	35.345.361
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(481.347.146)	(6.427.232)
Ödenen Temettüleri		(3.692.870)	(2.915.412)
Ödenen Faiz		(38.615.679)	(1.285.526)
		4.635.749	24.717.191
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(115.689.236)	(34.437.496)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		122.879.368	50.787.686
	26	7.190.132	16.350.190

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket ve müşterek faaliyetleri bu raporda ("Şirket") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 858.000.000 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) ve 38.000.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 41'dir (31 Aralık 2017: 40).

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

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

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye 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 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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

Şirket, 16 Mart 2018 ve 23 Mart 2018 tarihlerinde 20 Haziran 2018 vade sonu tarihli ve %13,40 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası satış işlemi gerçekleştirmiş olup, ihraçtan 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 20 Haziran 2018 tarihinde 129.345.233 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 30 Mart 2018 tarihinde 19 Eylül 2018 vade sonu tarihli ve %14,85 faiz oranlı 80.000.000 TL nominal tutarla finansman bonusu ihraç etmiş olup, ihraçtan 74.739.200 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Eylül 2018 tarihinde 80.000.000 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 20 Haziran 2018 tarihinde 19 Eylül 2018 vade sonu tarihli ve %17,00 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirmiş olup, ihraçtan 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Eylül 2018 tarihinde 130.297.945 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 21 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %28,50 faiz oranlı 50.000.000 TL nominal tutarlı finansman bonusu ihraç işlemi gerçekleştirilmiş olup, ihraçtan 46.615.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 19 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %27 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirilmiş olup, ihraçtan 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. 25.09.2018 tarihinde ihraç edilen kira sertifikasının 3.560.000 TL nominal tutarı geri alınmıştır. 12.10.2018 tarihinde tekrar satılmıştır. Sınıflandırmalar ihraç edilen tutar üzerinde yapılmıştır.

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
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı

Ödenecek temettü:

Şirket, 26 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 Olağan Genel Kurul toplantısı'nda alınan karar istinaden 26 Nisan 2018 tarihinde 3.800.000 TL nakit kar dağıtımı gerçekleşmiştir. (2017:2.915.412 TL). (Şirketin geri satın aldığı hisselerine ilişkin 107.129 TL Kar payı tutarı iadesi olmuştur.) Net ödenen temettü tutarı 3.692.870 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Kasım 2018 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 ("KGGK") 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

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları 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 finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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:

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

- 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.

Şirket, 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 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Şirket değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulaması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Değişen muhasebe politikaları sonucu finansal tablo kalemleri, ilgili tutarlarıyla birlikte aşağıda gösterilmiştir:

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2017	TFRS 9 etkisi	TFRS 15 etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 2018
VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	123.145.273	(258.605)	-	122.886.668
Ticari Alacaklar	42.502.681	(425.027)	-	42.077.654
Diğer Varlıklar	2.211.285.786	-	-	2.211.285.786
TOPLAM VARLIKLAR	2.376.933.740	(683.632)	-	2.376.250.108
KAYNAKLAR				
Ertelenmiş Gelirler	242.418.401		(5.343.485)	237.074.916
Diğer Kaynaklar	1.393.329.533	-	-	1.393.329.533
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	741.185.806	(683.632)	5.343.485	745.845.659
TOPLAM KAYNAKLAR	2.376.933.740	(683.632)	-	2.376.250.108

b) TFRS 9 Finansal Araçlar

Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. Uygulanan yeni muhasebe politikaları 2.5 nolu dipnotta açıklanmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıllar karları - 31 Aralık 2017	741.185.806
Nakit ve Nakit Benzerleri beklenen zarar karşılığı	(258.605)
Şüpheli alacak karşılığındaki artış	(425.027)
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(683.632)
Geçmiş yıllar karları - 1 Ocak 2018 - (TFRS 9 etkileri dahil)	740.502.174
TFRS 15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	5.343.485
Geçmiş yıllar karları - 1 Ocak 2018 - (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)	745.845.659

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9’da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari alacaklar (Not 5) : Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9’un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9’da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9’un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak finansal tablolara alınmasından sonra kredi riskinde önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda 12 aylık beklenen kredi zararları karşılığı, gelmesi durumunda ise ömür boyu beklenen kredi zararları karşılığı ayırır ve değer düşüklüğü hesaplar.

c) TFRS 15 Müşteri Sözleşmeleri

TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat” standardına ilk geçiş Grup, TMS 18’in yerini alan TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat” standardını kümülatif etki metoduyla ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirmiştir. Bu yöntem ile Grup, TFRS 15 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu finansal tablolar TMS 18’e uygun olarak sunulmuştur. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirmiştir. Bu geçiş yöntemi uyarınca Grup, bu standardı sadece ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla tamamlanmamış sözleşmeler için hesaplamış ve hesaplanan kümülatif etkiyi geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıllar karları - 31 Aralık 2017	741.185.806
TFRS 15 Kümülatif Etki Metodu’na göre etki	5.343.485
TFRS 15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	5.343.485
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 15 etkileri dahil)	746.529.291
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(683.632)
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)	745.845.659

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferyi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettümler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkileri 2.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili yorumları geçersiz kılmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15'in Şirket'in finansal tablolarına etkileri 2.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklik ile 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliği başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

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

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

TFRS 16	<i>Kiralamalar¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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

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.

(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

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

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.

Temettü ve faiz geliri:

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

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in 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 değerinin 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 değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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

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

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 amortismanına tabi tutulur.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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 amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına 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 Şirket

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in 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 2018 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 Şirket

Finansal kiralama ile 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, Şirket'in 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 2018 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

Şirket, 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 Şirket, 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, Şirket 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 değer 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 katlanılan 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 2018 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)

Şirket 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, Şirket'in 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

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

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.

Değer Düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

Değer Düşüklüğü (devamı)

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, 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 Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in 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. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kaldıran, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunma kaleminin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınır. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir. İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer vermeye devam edilir. Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları 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 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 döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- 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

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. Şirket, 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 2018 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. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamış olup, cari dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullere ait oluşan maliyetlerin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir. 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 sağlanamayacağına 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 sınıra 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

Şirket’in 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 2018 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

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, 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 Bölümlere Göre Raporlama

Şirket sadece Türkiye’de ve gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösterdiğinden hasılat ve satışların maliyeti notunda belirtilenler dışında farklı bir faaliyet alanı ve coğrafi bölge raporlaması bulunmamaktadır.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in 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

Şirket, 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 Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	50%	50%
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	50%	50%
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	50%	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. Şirket, 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 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	90.927.649	206.892.687
Duran varlıklar	37.789.984	34.709.604
Kısa vadeli yükümlülükler	(44.012.467)	(182.421.467)
	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Dönem karı/(zararı)	28.703.135	(1.853.003)

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. Şirket, 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:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	36.501.462	70.350.910
Duran varlıklar	12.004.668	12.703.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(15.075.338)	(49.486.778)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)**

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Dönem karı/(zararı)	13.392.768	(53.396)

Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	5.237.568	3.108.217
Duran varlıklar	17.191.585	15.350.087
Kısa vadeli yükümlülükler	(27.064.976)	(1.963.853)

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Dönem karı/(zararı)	(3.936.528)	(407.079)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	423.449	607.886
Vadeli mevduat	6.672.654	30.720.512
Pos bakiyesi	19.896	-
	<u>7.115.999</u>	<u>31.328.398</u>
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı	122.396.543	100.435.616
Halk Bankası'ndan alınan krediler	60.820.791	10.117.501
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi	30.670.507	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

30 Eylül 2018

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli		Kısa Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank A.Ş.	-	-	8.867	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	105.000	-	-	-	-	-	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	1.279	-	-	8.195	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	13.149.957	17.520.550	-	-	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	460.666	-	-	-	-	-	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	127.808	-	-	565.046	-	-	-
Teknik Yapı ve Halk GYO Adi Ortaklığı	-	502.500	-	17.549	-	-	-	-	-
Vakıf GYO ve Halk GYO Adi Ortaklığı	9.803	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>9.803</u>	<u>502.500</u>	<u>703.620</u>	<u>13.167.506</u>	<u>17.520.550</u>	<u>573.241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Şirket, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 8.177.958 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2017

	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli		Kısa Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>									
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank A.Ş.	147.177	-	6.984	-	-	-	-	422.155	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Sigorta A.Ş.	474	-	35.809	-	-	101.083	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	200.000	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	373.930	-	-	-	-	358.855	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	538	-	-	-	-	2.407	-	-	-
	<u>148.189</u>	<u>-</u>	<u>416.723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103.490</u>	<u>-</u>	<u>981.010</u>	<u>-</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2018				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
Ortaklar				
Halkbank A.Ş.	3.231.956	3.386.844	29.673.715	191.792
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	42.300	12.253
Halk Sigorta A.Ş.(*)	-	-	-	1.003.190
Halk Varlık Kiralama A.Ş.(**)	-	5.413.060	-	-
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	365.000
	<u>3.231.956</u>	<u>8.799.904</u>	<u>29.716.015</u>	<u>1.572.235</u>

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

(**) Halk Varlık Kiralama A.Ş.'ye ödenen kira sertifikası getiri giderlerinden oluşmaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
Ortaklar				
Halkbank A.Ş.	4.212.602	1.169.195	28.397.842	70.842
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler				
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>

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 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>1.120.755</u>	<u>1.114.767</u>
	<u>1.120.755</u>	<u>1.114.767</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	12.588.754	36.555.385
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	9.803	148.189
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(194.309)	-
	<u>12.404.248</u>	<u>36.703.574</u>

(*) TFRS 9 kapsamında beklenen zararlara ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(425.027)	-
Karşılık iptali	230.718	-
Kapanış bakiyesi	<u>(194.309)</u>	<u>-</u>

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi 946.697 TL (31 Aralık 2017:0 TL), Bizimtepe Aydos Projesi 6.768.788 TL (31 Aralık 2017:29.550.211 TL), Eskişehir Panorama Plus 1.388.927 TL (31 Aralık 2017:1.389.173 TL) ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında 1.864.910 TL (31 Aralık 2017: 5.151.009 TL), şirketin kira geliri kapsamında 1.629.235 TL (31 Aralık 2017: 613.181 TL). Teminat mektubu ile garantiye alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	6.519.425	5.799.107
	<u>6.519.425</u>	<u>5.799.107</u>

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi 3.536.782 TL (31 Aralık 2017: 4.166.782 TL) ve Bizimtepe Aydos projesi 2.982.643 TL (31 Aralık 2017: 1.632.325 TL) ticari alacaklarından oluşmaktadır

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	19.315.727	17.609.234
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	703.620	416.723
	<u>20.019.347</u>	<u>18.025.957</u>

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2018 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	2.739.448	-	(2.163.960)	575.488
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	7.199.079	-	(1.957.662)	5.241.417
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	177.343.489	39.519.891	(132.992.645)	83.870.735
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	61.669.985	10.821.714	(38.192.886)	34.298.813
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	3.052.403	1.647.546	-	4.699.949
Toplam	<u>252.004.404</u>	<u>51.989.151</u>	<u>(175.307.153)</u>	<u>128.686.402</u>

⁽¹⁾ Şirket, 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. Şirket, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

2017 yılında Şirket yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır.

2018 yılında 5 adet bağımsız bölüm devri gerçekleşmiş olup, toplam satış tutarı 1.949.715 TL ve 959.357 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 45 adet tapu devri ile 14.185.847 TL tutarında konut satış geliri hasılat ve 6.199.915 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 299 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket geçmiş yıllarda teslimini gerçekleştirdiği ancak tapu devri yapmadığı için ertelenmiş gelirlere sınıflandırdığı 4.986.767 TL Hasılat ve 1.229.717 TL maliyet tutarını 01 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe giren, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardı kapsamında C3 paragrafı (b) bendinde açıklandığı şekilde ve C7 paragrafındaki şekilde Standardın ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihini kapsayan yıllık raporlama dönemine ilişkin geçmiş yıllar karları hesabının (veya uygun görülecek diğer bir öz kaynak bileşeninin) açılış bakiyesinde fark düzeltilmesi olarak finansal tablolara almıştır.

⁽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. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi’ne ait bölümünü 668.000 TL bedelle satın alarak önceki 13.073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13.073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır. 2018 yılında 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri hasılat ve 1.305.063 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 17 adet tapu devri, 9.748.860 TL tutarında konut satış geliri ve 7.950.325 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

Ayrıca 01.06.2018 tarihinde Stoklar hesabında yer alan Eskişehir B Blok 12 Numaralı bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup, ilgili bağımsız bölüm için 680.634 TL Stoklar kaleminden Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde sınıflandırma yapılmıştır.

⁽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 gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 664 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 165.200.853 TL ve 135.526.557 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

⁽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 gerçekleşmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 344 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 52.409.301 TL ve 38.981.972 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

(5) Teknik Yapı - Halk GYO 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 Karşılığ Gelir Paylaşımı İşleri olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşleri (Evora İzmir) kapsamında, 7700 Ada 1 Parselde yer alan 451 adet konuta ait Yapı Ruhsatları 27.09.2018 tarihinde alınmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri(Not 4)	573.241	103.490
Diğer	51.336	214.822
	<u>624.577</u>	<u>318.312</u>
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları (*)	122.989.830	67.861.990
Diğer	21.039	-
	<u>123.010.869</u>	<u>67.861.990</u>

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 105.452.068 TL (31 Aralık 2017: 48.322.828 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 17.325.811 TL (31 Aralık 2017: 15.240.000 TL), Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 1.633.304 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 15.095 TL (31 Aralık 2017: 1.821.587 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 196.856 TL (31 Aralık 2017: 844.271 TL) tutarındaki avanstaki oluşmaktadır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut ve ticari ünite gelirleri (1)	40.741.201	242.418.401
Diğer	22.000	-
	<u>40.763.201</u>	<u>242.418.401</u>

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 710.592 TL (31 Aralık 2017: 8.090.455 TL) tutardan, Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla; 325 adet bağımsız bölümün satışı ile 215.3 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 203,7 Milyon TL olan 299 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır (31 Aralık 2017: 322 bağımsız bölümün satışı ile 213.8 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 195.5 Milyon TL olan 285 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır). İlave olarak Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 21.945 TL (31 Aralık 2017: 6.129.217 TL) tutardan oluşmaktadır. Ayrıca Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 29.915.154 TL (31 Aralık 2017: 181.370.957 TL) ve Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 10.093.511 TL (31 Aralık 2017: 47.107.334 TL) oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

1.037 adet konut ve 48 adet ticari ünitesi olan Bizimtepe Aydos Projesinde 781 adet konut satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup ticari ünite satışı bulunmamaktadır, 632 adet konut 13 adet ticari ünitesi bulunan Erzurum Şehrstan projesinde 398 adet konut 6 adet ticari ünite satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'tan bağımsız bir değerlendirme 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 değerlendirme 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 emsal değer ve maliyet değeri beraber kullanılmıştır.

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2018	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Arsalar	5.178.343	-	5.178.343	-
Binalar	929.910.684	-	929.910.684	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.013.085.213	-	1.013.085.213	-
	<u>1.948.174.240</u>	<u>-</u>	<u>1.948.174.240</u>	<u>-</u>

	31 Aralık 2017	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Binalar	927.752.212	-	927.752.212	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	900.632.591	-	900.632.591	-
	<u>1.828.384.803</u>	<u>-</u>	<u>1.828.384.803</u>	<u>-</u>

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.796.814.981 TL'dir (31 Aralık 2017: 258.524.795 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 27.501.213 TL (31 Aralık 2017: 394.879 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2017			Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2018 Gerçeğe uygun değeri
	Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer		
İstanbul Salıpazarı Arsası	-	5.178.343	-	-	5.178.343
Arsalar toplamı	-	5.178.343	-	-	5.178.343
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	-	-	-	36.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	5.550.542	-	-	65.278.838
İzmir Konak Binası-1	27.156.000	-	-	-	27.156.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	-	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	26.473.003	-	-	-	26.473.003
İstanbul Beşiktaş Binası	19.465.000	-	-	-	19.465.000
İstanbul Etiler Binası	18.440.000	-	-	-	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	16.262.529	-	-	-	16.262.529
İzmir Konak Binası-2	16.090.500	-	-	-	16.090.500
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	-	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	23.548.000	-	-	-	23.548.000
Bursa Binası	14.400.400	-	-	-	14.400.400
İzmir Karşıyaka Binası	-	-	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.863.250	-	-	-	9.863.250
Kocaeli Binası	12.521.000	-	-	-	12.521.000
İstanbul Fatih Binası	12.477.083	-	-	-	12.477.083
İstanbul Caddebostan Binası	-	-	-	-	-
Sakarya Adapazarı Binası	12.525.000	-	-	-	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	-	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	12.463.200	-	-	-	12.463.200
İstanbul Nişantaşı Binası	9.514.000	-	-	-	9.514.000
Ataşehir Finans Plaza	209.450.640	-	-	-	209.450.640
Levent Otel Projesi (b)	176.319.803	-	-	-	176.319.803
Kocaeli Şekerpınar A Blok Data Merkezi	98.016.800	-	-	-	98.016.800
Eskişehir D Blok Market	4.236.600	-	-	(4.236.600)	-
Eskişehir 17 BB Ticari Ünite	-	-	-	-	-
Kocaeli Şekerpınar B Blok	75.832.883	163.896	-	-	75.996.779
Eskişehir B12 Daire	-	680.634	-	-	680.634
Binalar toplamı	927.752.212	6.395.072	-	(4.236.600)	929.910.684
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	110.788.390	-	-	998.908.390
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	12.512.591	1.664.232	-	-	14.176.823
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	112.452.622	-	-	1.013.085.213
Toplam	1.828.384.803	124.026.037	-	(4.236.600)	1.948.174.240

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2016	Giriş	Transfer	Çıkış	30 Eylül 2017
	Gerçeğe uygun değeri				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 2018 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, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 36.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 rapor döneminde 0 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2017: 1.091.475 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 28.794 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2017: 21.622 TL) gider oluşmuştur. 23 Ekim 2017 itibarıyla Halkbank ile olan kira sözleşmesi sona ermiştir. Gayrimenkul boş durumdadır.

İstanbul Salıpazarı Binası

İstanbul Salıpazarı 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, 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 59.728.296 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 rapor döneminde 3.680.374 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2017: 472.120 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili Gayrimenkul için 2018 hesap döneminde 160.896 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2017: 82.766 TL) gider oluşmuştur. Şirket, Salıpazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır. Dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir. 3 Ağustos 2018 tarihinde binanın yapı ruhsatı alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar(devamı)

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 değerlendirilme 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, 22 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 27.156.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 1.137.019 TL (1 Ocak- 30 Eylül 2017: 992.250 TL) kira geliri elde etmiştir.İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 15.423 TL (1 Ocak- 30 Eylül 2017: 18.395 TL) gider oluşmuştur.

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, 21 Aralık 2017 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 2018 – 30 Eylül 2018 hesap döneminde 1.147.848 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 1.001.700 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir.İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 14.797 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 14.310 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar(devamı)

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 işanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme 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, 21 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 26.473.003 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 -30 Eylül 2018 rapor döneminde 1.033.588 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 1.109.771 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 18.237 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 18.030 TL) gider oluşmuştur. 1 Nisan 2018 itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı") ile kira sözleşmesi sona ermiştir.

İstanbul Beşiktaş Binası

İstanbul Beşiktaş Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 267 metrekare, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlı olan kargir işanıdır.

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, 15 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 19.465.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 1.082.876 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 945.000 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 8.467 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 6.842 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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, 15 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.440.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 844.643 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 737.100 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 16.042 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 11.194 TL) gider oluşmuştur.

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, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.262.529 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 833.814 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 727.650 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 16.916 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 15.444 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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 değerlendirilme 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, 25 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.090.500 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 2018 – 30 Eylül 2018 hesap döneminde 763.039 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 622.457 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 63.685 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 34.503 TL) gider oluşmuştur.

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, 13 Aralık 2017 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 2018 – 30 Eylül 2018 hesap döneminde 926.615 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 810.397 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 9.143 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 8.758 TL) gider oluşmuştur.

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, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 23.548.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 hesap döneminde 1.191.163 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 1.039.500 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 8.198 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 6.693 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 13 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14.400.400 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 2018 – 30 Haziran 2018 hesap döneminde 799.162 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 697.410 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 8.678 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 7.624 TL) gider oluşmuştur.

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, 22 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.863.250 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 603.162 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 526.365 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 3.184 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 3.191 TL) gider oluşmuştur.

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, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.521.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 758.013 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 661.500 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 6.849 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 5.981 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.477.083 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 541.438 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 472.500 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 17.478 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 15.403 TL) gider oluşmuştur.

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, 26 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.525.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 692.282 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 604.139 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 7.352 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 6.094 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 22 Aralık 2017 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 0 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 281.751 TL) kira geliri elde etmiştir. 24 Mayıs 2017 tarihi itibarı ile Koton ile kira sözleşmesi sona ermiştir. Gayrimenkul boş durumdadır. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 2.015 TL gider (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 1.680 TL) oluşmuştur.

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, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.463.200 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 668.676 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 583.538 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 7.484 TL (1 Ocak –30 Eylül 2017: 22.222 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Salıpazarı Arsası

İstanbul Salıpazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 235,50 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 12 Aralık 2017 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 26 Ocak 2018 tarihinde ilgili arsayı portföyüne katmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 6 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.514.000 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 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 454.808 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 396.900 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 4.321 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 3.979 TL) gider oluşmuştur.

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, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 209.450.640 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde 11.700.000 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 11.565.760 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 225.715 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 201.457 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 176.319.803 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya vermiş olup, 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde elde edilen kira geliri 10.237.500 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 8.705.700 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 136.143 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 104.468 TL) gider oluşmuştur.

Kocaeli Şekerpınar A Blok

Şekerpınar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayirova 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 25 Aralık 2017 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 98.016.800 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde elde edilen kira geliri 4.940.898 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 4.445.684 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 197.884 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 153.991 TL) gider oluşmuştur.

Eskişehir– Panaroma Plus Konut Projesi - B12 Daire

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 2.750 -TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Haziran 2018 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2017 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 739.400 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 11.000 TL (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 0 TL)'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 - 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 28 Aralık 2017 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.236.600 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 rapor döneminde elde edilen kira geliri 0 TL (1 Ocak – Eylül 2017: 65.266 TL)'dir. Şirket ilgili gayrimenkul için 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup tapu devri yapılmamıştır. İlgili gayrimenkul TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında C3 paragrafı (b) bendinde açıklandığı şekilde ve C7 paragrafındaki şekilde Standardın ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihini kapsayan yıllık raporlama dönemine ilişkin geçmiş yıllar karları hesabının (veya uygun görülecek diğer bir öz kaynak bileşeninin) açılış bakiyesinde fark düzeltilmesi olarak finansal tablolara alınmıştır.

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 19 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 2018 – 30 Haziran 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 0 TL (1 Ocak – Eylül 2017: 56.700 TL)'dir. İlgili gayrimenkul 7 Aralık 2017 tarihinde satılmıştır. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 0 TL (1 Ocak – Eylül 2017: 0 TL) gider oluşmuştur.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayirova 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 25 Aralık 2017 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 75.832.883 TL olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 267.058 TL (1 Ocak – Eylül 2017: 145.760 TL) gider oluşmuştur

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

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, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 888.120.000 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.

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, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.512.591 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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, Halk Hayat ve Emeklilik, Dedeman Otelcilik ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara faaliyet kiralamaları		
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	31.619.233	25.241.260
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	43.724.816	52.827.122
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	9.491.881	14.184.928
	<u>84.835.930</u>	<u>92.253.310</u>
Diğer taraflara faaliyet kiralamaları		
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	30.921.648	20.393.471
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	156.588.973	96.311.852
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	248.248.692	183.028.267
	<u>435.759.313</u>	<u>299.733.590</u>

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120
Alımlar	71.291	7.098	78.389
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.286.984</u>	<u>670.525</u>	<u>1.957.509</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.106)	(661.362)	(1.608.468)
Dönem gideri	(81.826)	(1.534)	(83.360)
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.028.932)</u>	<u>(662.896)</u>	<u>(1.691.828)</u>
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	<u>258.052</u>	<u>7.629</u>	<u>265.681</u>

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
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	<u>1.196.715</u>	<u>661.327</u>	<u>1.858.042</u>

Birikmiş Amortismanlar

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	<u>(908.069)</u>	<u>(661.327)</u>	<u>(1.569.396)</u>
30 Eylül 2017 itibarıyla net defter değeri	<u>288.646</u>	<u>-</u>	<u>288.646</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 83.360 TL'si (2017: 161.354 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
		Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.715	756.715
Alımlar	161.053	161.053
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	917.768	917.768

Birikmiş İtfa Payları	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
		Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.997)	(650.997)
Dönem gideri	(12.382)	(12.382)
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(663.379)	(663.379)
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	254.389	254.389

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
		Toplam
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

Birikmiş İtfa Payları	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
		Toplam
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	158.724	158.724

İtfa paylarının 12.382 TL'si (2017: 158.861 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 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	205.334	108.968
	<u>205.334</u>	<u>108.968</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla	108.968	108.968
İlave karşılık	96.366	96.366
30 Eylül 2018 itibarıyla	<u>205.334</u>	<u>205.334</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla	67.760	67.760
30 Eylül 2017 itibarıyla	<u>67.760</u>	<u>67.760</u>

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;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

Şirket tarafından 5 adet vergi davası, 1 adet iş davası, 1 adet tespit davası, 1 adet idari yargı iptal davası, 1 adet icra takibi ve anılan bu takibe itiraz edilmesi üzerine 1 adet itirazın iptali davası ve 1 adet tahliye davası olmak üzere cem'an 11 dava ikame olunmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 2018	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)	245.889.324
-Teminat	95.889.324
-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(**)	190.929.556
-Teminat	190.929.556
-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	436.818.880

(a) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2017: 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 92.161.474 TL (31 Aralık 2017: 92.825.625 TL) tutarında teminat mektubundan, Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullandığı kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.893.000 TL (31 Aralık 2017: 2.991.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 0 TL (31 Aralık 2017: 2.251.227 TL), Eskişehir Projesi kapsamında icra müdürlüklerine verilen 193.510 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 1.266.407 TL) teminat senedinden, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 627.900 TL (31 Aralık 2017: 395.375 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 13.440 TL (31 Aralık 2017: 13.440 TL) tutarındaki teminat mektubu, İzmir Projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 33.440.000 TL) teminat mektubundan oluşmaktadır. (İzmir Projesi kapsamında 2017 yılında verilen 33.440.000 TL teminat mektubu "A" maddesinden "C" maddesine sınıflama yapılmıştır.)

(b) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, 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 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 304.002.635 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen %50 risk tutarı 87.401.870 TL'dir. Şirket Ağustos 2018 ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 4,48'dir.

(c) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, bankalar ile 255.000.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 127.500.000 TL'dir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 65.681.407 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in %50 payına düşen risk tutarı 17.337.686 TL'dir. Şirket 2018 Eylül ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,89'dur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 66.880.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 105.500.000 TL temlikname verilmiştir. İşlemlere ilişkin toplam risk tutarı şirketin %50 hissesi oranında sınıflandırılmış olup 86.190.000 TL'dir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %4,42'dir

31 Aralık 2017		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		283.183.074
	-Teminat	133.183.074
	-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		150.213.882
	-Teminat	150.213.882
	-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		433.396.956

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2017: % 0)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. ⁽⁹⁾	152.709.440	120.240.000
Buga Otis Asansör San. Ve Tic. A.Ş. ⁽¹²⁾	48.792.510	-
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. ⁽¹⁾	19.925.000	24.023.490
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ⁽²⁾	27.802.000	18.062.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. ⁽¹³⁾	3.245.037	13.650.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ⁽⁶⁾	10.425.750	6.773.250
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. ⁽⁸⁾	966.000	1.610.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. ⁽⁴⁾	423.461	870.509
Biskon Yapı A.Ş. ⁽³⁾	300.000	300.000
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. ⁽¹⁰⁾	235.410	211.542
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. ⁽¹¹⁾	200.000	200.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. ⁽⁷⁾	240.300	196.050
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ⁽⁵⁾	-	160.500
Diğer	230.815	213.860
	<u>265.495.722</u>	<u>186.511.201</u>

⁽¹⁾ Şirket Bizimtepe Aydos projesi kapsamında ana yüklenici firma olan Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.'den 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⁾ Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır rapor tarihi itibarıyla süresi sona ermiştir.

⁽⁶⁾ Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Şirket'in kiracısıdır.

⁽⁷⁾ Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

⁽⁸⁾ Caddebostan Binası yenileme projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

⁽⁹⁾ İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

⁽¹⁰⁾ Sancaktepe Projesi reklam sözleşmesi gereği Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.'den alınan kesin teminat mektubudur.

⁽¹¹⁾ Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti. Şirket'in kiracısıdır.

⁽¹²⁾ İstanbul Finans Merkezi (İFM) yürüyen merdiven ve asansör projesi kapsamında inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firma olan Buga Otis Asansör San. Ve Tic. A.Ş.'den teminat mektubu alınmıştır.

⁽¹³⁾ Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Çalışan prim karşılığı	560.487	632.336
Kullanılmayan izin karşılığı	377.184	338.467
	<u>937.671</u>	<u>970.803</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	384.831	318.371
	<u>384.831</u>	<u>318.371</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	318.371	202.050
Hizmet maliyeti	55.333	170.120
Faiz maliyeti	11.127	4.277
30 Eylül itibarıyla karşılık	<u>384.831</u>	<u>376.447</u>

Şirket, 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 çalışana kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 5.434,32 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 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:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

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 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,50 enflasyon ve %15 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,99 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %3,74). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %3,94 , 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434,32 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018: 5.001,76 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 37.931 TL / (45.732) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.764 TL / (2.890) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV (*)	67.500.475	17.515.717
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	502.500	-
Verilen depozito ve teminatlar	177.043	180.736
Verilen iş avansları	28.862	1.878
Diğer	354.534	1.164.607
	<u>68.563.414</u>	<u>18.862.938</u>
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	335.737	42.430.565
	<u>335.737</u>	<u>42.430.565</u>

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 34.808.016 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 11.989.573 TL (31 Aralık 2017: 0 TL) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 20.702.886 TL (31 Aralık 2017: 17.515.717 TL) kısa vadeli olması sebebiyle diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir.

(**) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 0 TL (31 Aralık 2017: 31.443.975 TL), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 0 TL (31 Aralık 2017: 10.881.590 TL), Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi için 335.737 TL (31 Aralık 2017: 105.000 TL), uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	8.102.113	5.474.132
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	17.549	-
Ödenecek vergi ve fonlar	822.463	3.277.518
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	37.342	23.518
	<u>8.979.467</u>	<u>8.775.168</u>

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

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül 2018	%	31 Aralık 2017
Halkbank	A	1,58	13.557.019	1,58	12.956.592
Halkbank(*)	B	70,4	603.879.347	70,38	577.134.085
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	323.773	0,04	309.434
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	240.239.859	28,00	229.599.888
Nominal sermaye		100	858.000.000	100	820.000.000
Toplam sermaye			<u>858.000.000</u>		<u>820.000.000</u>

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7,36 pay oranında 63.186.302 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 60.387.845 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 yarından 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 858.000.000 TL itibari değerinde 858.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 195.500.000 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye (devamı)

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.

Şirket, 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 24.188.879 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2017: 23.117.578 adet). Şirket'in 30 Eylül 2018 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 artırımını	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Toplam geri alınmış paylar		24.188.879	1,03	24.809.533

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 42.011.650 TL tutarındadır (31 Aralık 2017: 39.266.359 TL).

e) Temettü

Şirket, 26 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 Olağan Genel Kurul toplantısı'nda alınan karar istinaden 26 Nisan 2018 tarihinde 3.800.000 TL nakit kar dağıtımını gerçekleştirmiştir. (2017: 2.915.412 TL). (Şirketin geri satın aldığı hisselerle ilişkin 107.129 TL Kar payı tutarı iadesi olmuştur.) Net ödenen temettü 3.692.870 TL'dir.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	265.242.786	168.230.302	56.851.501	17.139.891
Konut satış gelirleri(*)	221.194.869	152.699.343	18.238.868	4.388.293
Kira gelirleri	44.047.917	15.530.959	38.612.633	12.751.598
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.079.766	912.289	4.885.928	1.075.416
Mevduat faiz gelirleri	5.079.766	912.289	4.885.928	1.075.416
	270.322.552	169.142.591	61.737.429	18.215.307

(*)Grup, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem için ve 1 Temmuz-30 Eylül 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemi için yerine getirilmesi zamanın belli bir anında gerçekleşen edim yükümlülüklerine ilişkin sırasıyla 221.194.869 TL ve 152.699.343 TL tutarında net satış muhasebeleştirilmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
b) Satışların maliyeti				
Konut satış maliyeti	176.772.949	122.865.788	9.899.518	2.066.180
Emlak vergisi giderleri	513.418	-	386.537	530
Bakım onarım tadilat ve Genel giderlere katılım	79.413	7.495	40.459	7.724
Destek Hizmet Gideri	95.373	32.386	76.112	28.662
Sigorta Gideri	550.248	183.469	393.637	134.246
Diğer	15.308	10.718	492.873	414.811
	178.026.709	123.099.856	11.289.136	2.652.153

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Personel giderleri	6.069.361	2.044.387	5.421.001	1.837.151
Konut satış maliyeti	176.772.949	122.865.788	9.899.518	2.066.180
Reklam ve ilan giderleri	1.229.586	203.684	490.378	120.697
Dışarıdan sağlanan faydalar	757.204	216.447	396.666	114.671
Seyahat ve araç giderleri	464.864	155.020	698.695	128.916
Vergi, resim ve harç giderleri	466.393	88.486	573.637	328.149
Kira giderleri	433.344	151.311	378.910	130.444
Emlak vergisi giderleri	513.418	-	386.537	530
Danışmanlık giderleri	302.904	107.768	287.344	68.084
Amortisman giderleri ve itfa payları	95.742	11.190	320.215	68.972
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	104.470	32.720	121.002	40.540
Komisyon giderleri	382.254	374.829	1.972.280	445.146
Bakım ve onarım giderleri	26.525	12.281	29.177	6.527
Diğer	1.264.340	412.273	1.206.319	646.354
	<u>188.883.354</u>	<u>126.676.184</u>	<u>22.181.679</u>	<u>6.002.361</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri (-)	9.653.475	3.029.047	8.742.946	2.857.974
Pazarlama ve satış giderleri (-)	1.203.170	547.281	2.149.597	492.234
	<u>10.856.645</u>	<u>3.576.328</u>	<u>10.892.543</u>	<u>3.350.208</u>

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Personel giderleri	6.069.361	2.044.387	5.421.001	1.837.151
Dışarıdan sağlanan faydalar	757.204	216.447	396.666	114.671
Seyahat ve araç giderleri	464.864	155.020	698.695	128.916
Reklam ve ilan giderleri	913.890	201.178	490.378	120.697
Vergi, resim ve harç giderleri	444.349	83.324	563.516	327.674
Kira giderleri	433.344	151.311	378.910	130.444
Danışmanlık giderleri	302.904	107.768	287.344	68.084
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	104.470	32.720	121.002	40.540
Amortisman giderleri ve itfa payları	95.742	11.190	320.215	68.972
Bakım ve onarım giderleri	26.525	12.281	29.177	6.527
Diğer giderler	40.822	13.421	36.042	14.298
	<u>9.653.475</u>	<u>3.029.047</u>	<u>8.742.946</u>	<u>2.857.974</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (devamı)**b) Personel Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Maaşlar ve ücretler	4.277.342	1.475.809	3.559.218	1.221.715
SGK işveren payı	687.063	220.574	544.748	185.710
Huzur hakkı ücretleri	337.047	119.895	435.907	161.622
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık gideri	105.792	7.161	227.876	53.490
Şirket giderleri	284.415	97.515	249.341	94.196
Diğer	377.702	123.433	403.911	120.418
	<u>6.069.361</u>	<u>2.044.387</u>	<u>5.421.001</u>	<u>1.837.151</u>

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Reklam ilan giderleri	315.696	2.506	-	-
Komisyon giderleri	382.254	374.829	1.972.280	445.146
Vergi, resim ve harç giderleri	22.044	5.162	10.121	475
Diğer giderler	483.176	164.784	167.196	46.613
	<u>1.203.170</u>	<u>547.281</u>	<u>2.149.597</u>	<u>492.234</u>

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	4.297.018	2.720.963	325.873	68.661
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	-	-	516.963	-
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	-	-	774.083	774.083
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	-	-	217.024	-
Tapu harç masrafı yansıtılmalarından gelirler	-	-	112.221	-
Konusu kalmayan karşılıklar	489.237	124.456	-	-
Diğer gelirler	1.393.678	1.193.851	200.924	4.346
	<u>6.179.933</u>	<u>4.039.270</u>	<u>2.147.088</u>	<u>847.090</u>

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(810.006)	(691.821)	(764.434)	(59.911)
Bağış ve yardımlar	(4.760)	(4.696)	(2.600.000)	-
Diğer giderler	(185.159)	(96.366)	(35.000)	(35.000)
	<u>(999.925)</u>	<u>(792.883)</u>	<u>(3.399.434)</u>	<u>(94.911)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz 30 Eylül 2017
Banka kredileri faiz giderleri	4.367.551	1.945.138	1.285.526	683.628
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	1.333.855	578.030	-	-
Kısa vadeli kira sertifikası getiri giderleri	5.413.060	1.106.165	-	-
Komisyon giderleri	275.897	56.130	38.665	15.713
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	3.788.731	3.788.731	-	-
	<u>15.179.094</u>	<u>7.474.194</u>	<u>1.324.191</u>	<u>699.341</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	<u>27.501.213</u>	<u>16.165.848</u>	-	-
Toplam Finansman Gideri	<u>42.680.307</u>	<u>23.640.042</u>	<u>1.324.191</u>	<u>699.341</u>

20. GELİR VERGİLERİ

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

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz 30 Eylül 2017
Pay başına kazanç				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	858.000.000	858.000.000	858.000.000	858.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	71.440.112	38.238.600	36.979.213	12.265.784
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,0833	0,0446	0,0431	0,0143

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
a) Borçlanma Senetleri	169.411.921	197.215.447
b) Banka Kredileri	73.776.290	29.698.973
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	30.670.507	-
	<u>273.858.718</u>	<u>226.914.420</u>

(*)Şirketin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)**Finansal Borçlar (devamı)**

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
a) Borçlanma Senetleri		
<i>Kısa vadeli kira sertifikası (*)</i>	122.396.543	100.435.616
<i>Kısa vadeli finansman bonusu(**)</i>	47.015.378	96.779.831
	<u>169.411.921</u>	<u>197.215.447</u>

(*) Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 19 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %27 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirilmiş olup, ihraçtan 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. 25.09.2018 tarihinde ihraç edilen kira sertifikasının 3.560.000 TL nominal tutarı geri alınmıştır. 12.10.2018 tarihinde tekrar satılmıştır. Sınıflandırmalar ihraç edilen tutar üzerinde yapılmıştır.

(**) Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 21 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %28,50 faiz oranlı 50.000.000 TL nominal tutarlı finansman bonusu ihraç işlemi gerçekleştirilmiş olup, ihraçtan 46.615.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
b) Banka Kredileri		
<i>Kısa vadeli banka kredileri</i>	65.651.972	19.581.472
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>	3.397.045	3.397.671
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	4.727.273	6.719.830
	<u>73.776.290</u>	<u>29.698.973</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Getiri oranı	Nominal faiz oranı	30 Eylül 2018	
				Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%27	-	122.396.543	-
Finansman bonusu	TL	-	%28,50	47.015.378	-
Rotatif krediler	TL	-	%33,02	65.651.972	-
Finansal kira sözleşmesi	EUR	-	%5,10	13.149.957	17.520.550
Diğer krediler	TL	-	%8,00	3.397.045	4.727.273
				<u>251.610.895</u>	<u>22.247.823</u>

Finansal Araç	Para birimi	Getiri oranı	Nominal faiz oranı	31 Aralık 2017	
				Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%13,25	-	100.435.616	-
Finansman bonusu	TL	-	%14,10	96.779.831	-
Rotatif krediler	TL	-	%15,86	19.581.472	-
Diğer krediler	TL	-	%8,00	3.397.671	6.719.830
				<u>220.194.590</u>	<u>6.719.830</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

	1 Ocak 2018	Finansman nakit akışları	Kur farkı hareketleri	30 Eylül 2018
Borçlanma Senetleri	197.215.447	169.411.921	-	169.411.921
Banka Kredileri	29.698.973	73.776.290	-	73.776.290
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	19.684.546	10.985.961	30.670.507
	<u>226.914.420</u>	<u>262.872.757</u>	<u>10.985.961</u>	<u>273.858.718</u>

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	251.610.895	220.194.590
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	15.570.473	3.073.780
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	6.677.350	2.779.682
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	866.368
	<u>273.858.718</u>	<u>226.914.420</u>

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in 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.

Şirket'in 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. Şirket, 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 bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir. Toplam sermaye, bilançodaki "öz kaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2017 yılında Şirket'in stratejisi, 2016'dan beri değişmemiştir. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye risk yönetimi (devamı)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Finansal Borçlar	273.858.718	226.914.420
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(7.202.888)	(123.145.273)
Net Borç	266.655.830	103.769.147
Toplam Özkaynak	1.951.808.747	1.879.401.652
Toplam Sermaye	2.218.464.577	1.983.170.799
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	12%	5%

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket 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. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket 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 Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in 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 2018 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	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	9.803	18.913.870	-	-	7.202.888
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	1.629.235	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.803	18.913.870	-	-	7.202.888
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, 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 *ipoteklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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		
31 Aralık 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	148.189	42.354.492	-	-	123.145.273
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.189	42.354.492	-	-	123.145.273
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, 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 *ipoteklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in 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, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, 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, Şirket'in 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 2018

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>uyarınca nakit</u>			
		<u>çıkışlar toplamı</u>			
		<u>(I+II+III+IV)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	73.776.290	78.258.944	71.015.999	2.515.672	4.727.273
Borçlanma senedi ihraçları	169.411.921	179.614.742	179.614.742	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	30.670.507	32.532.511	3.603.054	10.698.642	18.230.815
Ticari borçlar	20.019.347	20.019.347	20.019.347	-	-
Diğer borçlar	8.979.467	9.917.138	9.917.138	-	-
Toplam yükümlülük	302.857.532	320.342.682	284.170.280	13.214.314	22.958.088

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski tablosu (devamı):

31 Aralık 2017

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>uyarınca nakit</u>			
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	29.698.973	31.514.942	20.476.482	2.685.031	8.353.429
Borçlanma senedi ihraçları	197.215.447	203.158.433	203.158.433	-	-
Ticari borçlar	18.025.957	18.025.957	18.025.957	-	-
Diğer borçlar	8.775.168	8.775.164	8.775.164	-	-
Toplam yükümlülük	253.715.545	261.474.496	250.436.036	2.685.031	8.353.429

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)***

	30 Eylül 2018			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.790.871	158.000	840.863	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.790.871	158.000	840.863	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.790.871	158.000	840.863	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	13.149.957	-	1.891.944	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.149.957	-	1.891.944	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	17.520.549	-	2.520.761	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	17.520.549	-	2.520.761	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	30.670.506	-	4.412.705	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(23.879.635)	158.000	(3.571.842)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-15-16a)	(10.729.678)	158.000	(1.679.898)	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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)*

	31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	9.078.240	-	2.009.438	910
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.078.240	-	2.009.438	910
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.078.240	-	2.009.438	910
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.188	315	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.188	315	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.188	315	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9- 18)	9.077.052	(315)	2.009.438	910
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-15-16a)	9.077.052	(315)	2.009.438	910

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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 2018			
	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	94.645	(94.645)	94.645	(94.645)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	94.645	(94.645)	94.645	(94.645)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(1.167.613)	1.167.613	(1.167.613)	1.167.613
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(1.167.613)	1.167.613	(1.167.613)	1.167.613
GBP'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
8 - GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP net etki (7+8)	-	-	-	-
	(1.072.968)	1.072.968	(1.072.968)	1.072.968

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 (devamı)

	31 Aralık 2017		Özkaynaklar	
	Kar / Zarar		Yabancı	
	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	(119)	119	(119)	119
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(119)	119	(119)	119
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP net varlık / yükümlülük	462	(462)	462	(462)
8 - GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP net etki (7+8)	462	(462)	462	(462)
	907.705	(907.705)	907.705	(907.243)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in 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

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	208.206.746	207.332.948
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	65.651.972	19.581.472

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

30 Eylül 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	7.202.888	-	7.202.888	26
Ticari alacaklar	18.923.673	-	18.923.673	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	273.858.718	273.858.718	22
Ticari borçlar	-	19.315.727	19.315.727	5
İlişkili taraflara borçlar	-	703.620	703.620	4
Diğer borçlar	-	8.979.467	8.979.467	13
<u>31 Aralık 2017</u>				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	123.145.273	-	123.145.273	26
Ticari alacaklar	42.502.681	-	42.502.681	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	226.914.420	226.914.420	22
Ticari borçlar	-	17.609.234	17.609.234	5
İlişkili taraflara borçlar	-	416.723	416.723	4
Diğer borçlar	-	8.775.168	8.775.168	13

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

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 indirekt 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 17 Ekim 2018 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kanunu Madde 31 tahtında, Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirketin "Fon Kullanıcısı" olacağı yapıda planlanan kira sertifikası ihraç programı kapsamında Halk Varlık Kiralama Şirketi'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine, Halk Varlık Kiralama Şirketi'nin ihraççı olarak yer alacağı ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 1.500.000.000. TL' na (BirmilyarbeşyüzmilyonTürkLirası) kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine, imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması, konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 19 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %27 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirmiş olup, ihraçtan 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. 25 Eylül 2018 tarihinde ihraç edilen kira sertifikasının 3.560.000 TL nominal tutarı geri alınmış, 12 Ekim 2018 tarihinde tekrar satılmıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ABD Doları ve Avro kurları sırasıyla 5,9902 ve 6,9505 olup Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen 7 Kasım 2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki ABD Doları ve Avro döviz kurları sırasıyla 5,3575 ve 6,1463'dir.

Şirket, 12 Ekim 2018 tarihinde 22 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,50 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirmiş olup, ihraçtan 75.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bankadaki nakit	7.110.442	123.138.273
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	432.868	623.757
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	6.677.574	122.514.516
<i>Beklenen zarar karşılığı (-)</i>	(85)	-
Diğer hazır değerler (**)	92.446	7.000
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	7.202.888	123.145.273
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(12.756)	(524.510)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	7.190.132	122.620.763

(*)30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için 414.000 TL bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**)30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	454.084	19,50%	1 Ekim 2018
EUR	5.844.419	2,75%	2 Ekim 2018
TL	36.365	22,50%	1 Ekim 2018
TL	4.922	4,75%	1 Ekim 2018
TL	337.784	19,50%	1 Ekim 2018
	6.677.574		

31 Aralık 2017	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	639	%3,22	2 Ocak 2018
TL	1.364	%2,00	2 Ocak 2018
TL	3.529.916	%14,25	5 Ocak 2018
TL	10.044.384	%13,50	22 Ocak 2018
TL	18.131.359	%14,50	5 Şubat 2018
TL	10.044.384	%13,50	20 Şubat 2018
EUR	9.051.598	%2,25	23 Şubat 2018
TL	71.710.872	%13,50	16 Mart 2018
	122.514.516		

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Amerika Birleşik Devletleri'nde ("ABD") görülen ABD tarafından uygulanan İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davanın sonucunda, Şirket'in ana ortağı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Ana Ortak Banka") eski yöneticisi hakkında 16 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından suçlu bulunarak hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Bundan sonraki süreçte, anılan eski yöneticinin verilen karar hakkında temyiz dahil tüm yasal yollara müracaat etmesi imkan dahilinde olup dava ile ilgili hukuki süreç henüz sonuçlanmamıştır.

Ana Ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır.

Ana Ortak Banka, tüm iş ve işlemlerinde ulusal ve uluslararası düzenlemelere her zaman hassas bir şekilde uymakta olup uyum politikasını uluslararası standartlarda daha da geliştirmek için yoğun bir çaba harcamaktadır.

Ana Ortak Banka tarafından, bankacılık hizmetleri sunulurken mevcut düzenlemeler ve diğer tüm bankalarca bilinen ve izlenen dış ticaret uygulamaları dışında herhangi bir mekanizma, yöntem veya sistem kullanılmamaktadır. Yapılan dış ticaret işlemleri ve para transferleri açık, şeffaf ve ilgili otoritelerce izlenebilir durumdadır. Ana Ortak Banka, işlemlerindeki şeffaflık ve uluslararası düzenlemelere uyum politikasını bundan sonra da kararlı bir şekilde devam ettirecektir.

Ana Ortak Banka konuya verdiği öneme istinaden organizasyon yapısında değişikliğe giderek "Uyum Daire Başkanlığı" adı altında ayrı birim oluşturmuştur. Birimin uyum politikasındaki, iş ve kontrol süreçlerindeki etkinliğini daha da artırmak amacıyla konusunda uzman uluslararası bir firmadan danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Eylül 2018 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 2017: Uyumsuzluk yoktur):

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2018 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 2018(TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.202.888	123.145.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.076.860.642	2.080.389.207
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		212.893.786	173.399.260
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.296.957.316	2.376.933.740
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	243.188.211	226.914.420
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	30.670.507	--
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	1.951.808.747	1.879.401.652
	Diğer kaynaklar		71.289.851	270.617.668
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.296.957.316	2.376.933.740
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018(TL)	31 Aralık 2017 (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)	7.110.443	123.138.273
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	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	286.818.880	283.396.956
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 2018 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 2018(TL)	31 Aralık 2017(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	90,42%	87,52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,31%	5,18%
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	28,73%	27,15%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,31%	5,18%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--