

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

31 MART 2019 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ("Ana Ortak Banka") eski yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde ("ABD") görülen 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 müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu davadan ayrı olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket üzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortak Banka'nın Yönetimi bu aşamada Ana Ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

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

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mayıs 2019

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.....	6-68
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-26
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	27-28
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-31
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	32-33
NOT 6 STOKLAR.....	33-35
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	35-36
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	36-40
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	40
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	42-45
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	46-47
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	47-48
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	48-50
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	50-51
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	51
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	51-52
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	53
NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ	53
NOT 20 GELİR VERGİLERİ	54
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	54
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR	54-55
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56-63
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	63-64
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	64
NOT 26 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	64-65
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI ACISINDAN ACIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	65-66
NOT 28 ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	66
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-68

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		212.065.454	213.069.936
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	25.081.608	28.825.032
Ticari Alacaklar	5	14.098.527	9.757.225
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	2.190	627
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		14.096.337	9.756.598
Stoklar	6	102.074.631	105.126.511
Peşin Ödenmiş Giderler	7	747.500	647.577
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		648.569	298.429
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		98.931	349.148
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.201.342	1.021.383
Diğer Dönen Varlıklar	13	68.861.846	67.692.208
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		68.861.846	67.692.208
Duran Varlıklar		2.438.904.098	2.415.914.637
Ticari Alacaklar	5	6.081.700	6.216.382
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.081.700	6.216.382
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.311.248.277	2.288.772.410
Maddi Duran Varlıklar	9	4.332.758	800.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	339.216	346.313
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		339.216	346.313
Peşin Ödenmiş Giderler	7	115.613.520	118.829.008
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		115.613.520	118.829.008
Diğer Duran Varlıklar	13	1.288.627	950.204
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		1.288.627	950.204
TOPLAM VARLIKLAR		2.650.969.552	2.628.984.573

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		353.422.202	340.889.961
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	314.387.715	293.920.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.396.284	3.397.826
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>3.396.284</i>	<i>3.397.826</i>
Ticari Borçlar	5	15.020.620	15.628.217
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>286.897</i>	<i>79.078</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>14.733.723</i>	<i>15.549.139</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	11.318.471	10.116.377
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>11.318.471</i>	<i>10.116.377</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.706.714	1.549.747
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>1.497.231</i>	<i>1.262.500</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	<i>209.483</i>	<i>287.247</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	7.592.398	16.277.757
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>7.592.398</i>	<i>16.277.757</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.139.593	17.836.274
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	14.557.044	17.306.339
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>14.557.044</i>	<i>17.306.339</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	582.549	529.935
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>582.549</i>	<i>529.935</i>
ÖZKAYNAKLAR		2.282.407.757	2.270.258.338
Ödenmiş Sermaye	14	858.000.000	858.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(24.188.879)	(24.188.879)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(81.503)	(81.503)
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>		<i>(81.503)</i>	<i>(81.503)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	42.011.650	42.011.650
Geçmiş Yıllar Karları		1.344.571.974	954.587.570
Net Dönem Karı		12.149.419	389.984.404
TOPLAM KAYNAKLAR		2.650.969.552	2.628.984.573

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Hasılat	15	21.267.301	18.280.039
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.818.169)	(1.035.256)
BRÜT KAR		18.449.132	17.244.783
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(3.370.046)	(3.554.081)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(1.512.308)	(399.309)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.245.443	1.101.360
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(99.359)	(104.687)
ESAS FAALİYET KARI		14.712.862	14.288.066
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		14.712.862	14.288.066
Finansman Giderleri (-)	19	(2.563.443)	(4.540.587)
VERGİ ÖNCESİ KAR		12.149.419	9.747.479
DÖNEM KARI		12.149.419	9.747.479
Adi Pay Başına Kazanç		0,0142	0,0119
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		12.149.419	9.747.479

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
	Not	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	Özkaynaklar
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
Muhasebe politikalarındaki değişiklikler		-	-	-	-	-	(683.632)	-	(683.632)
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	740.502.174	252.108.771	1.878.718.020
Transferler		-	-	-	-	-	252.108.771	(252.108.771)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	9.747.479	9.747.479
31 Mart 2018 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	992.610.945	9.747.479	1.888.465.499
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler		858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	389.984.404	2.270.258.338
Transferler		-	-	-	-	-	389.984.404	(389.984.404)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	12.149.419	12.149.419
31 Mart 2019 itibarıyla bakiyeler		858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	1.344.571.974	12.149.419	2.282.407.757

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2019 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2018
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		12.149.419	9.747.479
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	224.083	31.871
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	291.493	13.696
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	1.652.212	1.840.234
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	2.267.103	(24.182.135)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.206.620)	10.652.425
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		3.115.565	(28.269.794)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(1.688.020)	(7.476.918)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(607.597)	3.016.472
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.202.094	4.207.785
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.767.271)	1.523.963
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.632.461	(28.894.922)
Alınan Faiz		592.014	2.602.927
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(171.790)	35.483
		6.052.685	(26.256.512)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(2.964.647)	(36.818)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(7.630.360)	(68.502.835)
		(10.595.007)	(68.539.653)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	171.500.098	30.031.302
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	(153.783.257)	(219.959)
Ödenen Faiz		(17.089.733)	(4.443.161)
		627.108	25.368.182
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(3.915.214)	(69.427.983)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	26	28.601.528	122.879.368
		24.686.314	53.451.385

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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; arsalandan, 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 arttırımı olarak ödenmiştir.

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 40’tır (31 Aralık 2018: 38).

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 toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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

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

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 arttırımı gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

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

Şirket, 19 Aralık 2018 tarihinde 16 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,60 getiri oranlı 170.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 170.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

Şirket, 22 Ocak 2019 tarihinde 21 Mayıs 2019 vade sonu tarihli ve %22,50 getiri oranlı 80.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 80.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

Şirket, 12 Ekim 2018 tarihinde 22 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,5 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 75.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 22 Ocak 2019 tarihinde 80.763.698 TL olarak gerçekleştirmiştir.

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 Proje Geliştirme
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve 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 31 MART 2019 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 grup 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 16 Kiralamalar standardının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

TFRS 16'nın uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. TFRS 16'nın geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir.

TFRS 16'nın uygulanmasında, Şirket, daha önce TMS 17 Kiralamalar standardı kapsamında "faaliyet kiralamaları" olarak sınıflandırılmış olan kiralamalara ilişkin finansal kiralama borçlarını kaydetmiştir. Bu borçlar, geri kalan kira ödemelerinin bugünkü değerinde ölçülmüş ve kiracının 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren alternatif borçlanma oranı kullanılarak indirgenmiştir.

Kayıtlara alınan kullanım hakkı varlıkları, aşağıdaki varlıklar ile ilgilidir:	31 Mart	31 Aralık
	2019	2018
Gayrimenkuller	1.318.679	1.318.679
Araçlar	343.834	343.834
Toplam kullanım hakkı varlıkları	1.662.512	1.662.512

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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)

Muhasebe politikasındaki değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihli finansal durum tablosunda aşağıdaki hesapları etkilemiştir.

- Kullanım hakkı varlıkları – 1.662.512 TL tutarında artış
- Kiralama yükümlülükleri –1.662.512 TL tutarında artış

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla birikmiş karlara/geçmiş yıl zararlarına bir etkisi olmamıştır.

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

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler</i>
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler</i>

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi (devamı)

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Şirket, TFRS 16’da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019’dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

TFRS 16, Şirket’in önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16’nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Şirket aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtır.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16’nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16’nın Şirket’in finansal tabloları üzerindeki etkisi “Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri” notunda açıklanmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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)

2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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.

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)*

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*’a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19’da değişiklik yapmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*’da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*’nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*’nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 31 MART 2019 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 değer 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 değer 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 31 MART 2019 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 durumunda 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 31 MART 2019 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 kiralalar 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 kiralalar 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 31 MART 2019 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

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 31 MART 2019 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 özelliği varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özelliği 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 muhasebeleştirilmede 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 31 MART 2019 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:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) 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:

- (a) 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.
- (b) 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:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) 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 31 MART 2019 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 bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca 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 31 MART 2019 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 faydalanan 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 muhasebeleştirmede 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 muhasebeleştirmede 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 31 MART 2019 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 kalkar, 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 korunan kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. 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 verilmeye 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 31 MART 2019 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 bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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 31 MART 2019 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 temettüleri, 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 teknolojiye 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 31 MART 2019 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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı 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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	104.218.396	93.267.604
Duran varlıklar	3.575.276	3.501.319
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.767.575)	(8.844.324)
	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Gelirler	70.705	27.710.214

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:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	40.080.218	40.093.573
Duran varlıklar	-	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.269.282)	(5.721.325)
	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Gelirler/(Giderler)	(90.335)	15.495.419

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	7.636.049	8.151.289
Duran varlıklar	16.838.421	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(37.692.441)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(38.168)	(2.987.240)
	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Giderler	(2.992.474)	(9.053.144)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 finansal tabloların hazırlanması sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	688.830	629.156
Vadeli mevduat	24.351.161	28.121.306
Pos bakiyesi	2.000	11.132
	<u>25.041.991</u>	<u>28.761.594</u>
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	264.565.041	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler (Not 22)	28.901.981	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler (Not 22)	3.314.009	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi (Not 22)	<u>22.389.623</u>	<u>23.999.353</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2019								
	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
İlişkili taraflarla olan bakiyeler									
Ortaklar									
Halkbank A.Ş.	2.190	-	5.946	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	1.247	-	-	273	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	11.953.862	10.435.760	33.711	-	1.306.751	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	264.565.041	-	-	-	14.801.961	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	279.704	-	-	614.584	-	-	-
	2.190	-	286.897	276.518.903	10.435.760	648.569	-	16.108.712	-
	31 Aralık 2018								
	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
İlişkili taraflarla olan bakiyeler									
Ortaklar									
Halkbank A.Ş.	627	-	4.541	-	-	-	-	4.885.000	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	365.000	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	4.111	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	11.405.834	12.593.519	-	-	33.456.558	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	250.839.562	-	-	-	23.757.071	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	74.537	-	-	294.318	-	-	-
	627	-	79.078	262.245.396	12.593.519	298.429	-	62.463.629	-

(*) 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, 8.728.425 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2019				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	1.366.839	1.568.152	10.517.588	200.972
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	19.053	4.537
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	309.180
	<u>1.366.839</u>	<u>1.568.152</u>	<u>10.536.641</u>	<u>514.689</u>

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

1 Ocak - 31 Mart 2018				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	825.638	951.489	9.478.633	64.804
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	14.100	2.533
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	269.099
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	2.543.323	-	-
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	70.000
	<u>825.638</u>	<u>3.494.812</u>	<u>9.492.733</u>	<u>406.436</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- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	486.332	253.537
	<u>486.332</u>	<u>253.537</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	14.238.746	9.855.156
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	2.190	627
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(142.409)	(98.558)
	14.098.527	9.757.225

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(98.558)	(425.027)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	326.469
Dönem gideri	(43.851)	-
Kapanış bakiyesi	(142.409)	(98.558)

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan ticari alacaklarından oluşmaktadır. Referans Bakırköy projesi kapsamında 889.287 TL (31 Aralık 2018: 831.222 TL), Bizimtepe Aydos projesi kapsamında 3.424.643 TL (31 Aralık 2018: 3.929.705 TL), Eskişehir Panorama Plus projesi kapsamında 1.388.928 TL (31 Aralık 2018: 1.389.173 TL) ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında 953.511 TL (31 Aralık 2018: 1.029.262 TL) ve Şirket'in kira gelirleri kapsamında 7.584.567 TL (31 Aralık 2018: 2.676.421 TL) alacaktan oluşmaktadır. Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır).

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	6.143.131	6.279.174
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(61.431)	(62.792)
	6.081.700	6.216.382

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi 2.567.855 TL (31 Aralık 2018: 2.775.855 TL) ve Bizimtepe Aydos projesi 3.575.276 TL (31 Aralık 2018: 3.501.519 TL) ticari alacaklarından oluşmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	14.733.723	15.549.139
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	286.897	79.078
	<u>15.020.620</u>	<u>15.628.217</u>

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2018 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Mart 2019 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	473.957	-	-	473.957
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	4.633.813	-	(244.295)	4.389.518
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	65.702.903	-	(1.485.222)	64.217.681
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	27.714.455	-	(852.330)	26.862.125
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	6.601.383	314.744	(784.777)	6.131.350
Toplam	105.126.511	314.744	(3.366.624)	102.074.631

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Mart 2018 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	2.739.448	-	(267.194)	2.472.254
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	7.199.079	-	(379.762)	6.819.317
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	177.343.489	21.380.063	-	198.723.552
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	61.669.985	2.977.088	-	64.647.073
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	3.052.403	471.940	-	3.524.343
Toplam	252.004.404	24.829.091	(646.956)	276.186.539

⁽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 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

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

2019 yılı içerisinde herhangi bir bölüm devri gerçekleşmemiştir. (31 Aralık 2018: 5 adet tapu devri ile 1.949.715 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 1.060.088 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır).

(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. 2019 yılında 1 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 360.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 250.015 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 4 adet tapu devri, 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri ve 1.305.063 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

(3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Mart 2019 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 9 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 1.782.396 TL ve 1.412.053 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 753 adet bağımsız bölümün teslim işlemi, 187.395.433 TL tutarında konut satış geliri ve 148.395.114 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut 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 gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Mart 2019 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 8 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 1.298.680 TL ve 871.810 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri, 61.944.577 TL ve 46.136.315 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 7700 Ada 1 Parselde yer alan 451 adet konuta ait yapı ruhsatları 27 Eylül 2018 tarihinde alınmıştır. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 49 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri(Not 4)	648.569	298.429
Diğer	98.931	349.148
	747.500	647.577
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları (*)	115.569.495	118.780.712
Diğer	44.025	48.296
	115.613.520	118.829.008

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 100.971.935 TL (31 Aralık 2018: 102.981.318 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 14.577.884 TL (31 Aralık 2018: 15.776.089 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2018: 15.095 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 19.676 TL (31 Aralık 2018: 8.210 TL) tutarındaki avanstan oluşmaktadır.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri (1)	10.045.093	10.102.627
Diğer	1.273.378	13.750
	11.318.471	10.116.377

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 710.592 TL (31 Aralık 2018: 710.592 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, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla; 325 adet bağımsız bölümün satışı ile 215.3 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 210.3 Milyon TL olan 318 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır (31 Aralık 2017: 327 bağımsız bölümün satışı ile 215.3 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 209 Milyon TL olan 315 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır). İlave olarak Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 23.945 TL (31 Aralık 2018: 21.945 TL) tutardan oluşmaktadır. Ayrıca Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 3.325.844 TL (31 Aralık 2018: 5.444.637 TL), Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 898.629 TL (31 Aralık 2018: 1.017.775 TL) ve İzmir Evora Projesine ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 5.086.083 TL'den (31 Aralık 2018: 2.907.678 TL) oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

(1) (devamı) 1.037 adet konut ve 48 adet ticari ünitesi olan Bizimtepe Aydos Projesinde 772 adet konut satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup ticari ünite satışı bulunmamaktadır, 632 adet konut 13 adet ticari ünitesi bulunan Erzurum Şehristan projesinde 411 adet konut 6 adet ticari ünite satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

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

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Mart 2019	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	7.286.000	-	7.286.000	-
Binalar	1.098.187.635	-	1.098.187.635	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.205.774.642	-	1.205.774.642	-
	2.311.248.277	-	2.311.248.277	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2018	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	7.286.000	-	7.286.000	-
Binalar	1.098.187.635	-	1.098.187.635	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.183.298.775	-	1.183.298.775	-
	2.288.772.410	-	2.288.772.410	-

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.839.591.501 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.791.914.981 TL). 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 48.734.516 TL (31 Aralık 2018: 33.889.009 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2018 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2019 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	7.286.000	-	-	-	7.286.000
Arsalar toplamı	7.286.000	-	-	-	7.286.000
İstanbul Karaköy Binası	37.825.000	-	-	-	37.825.000
İstanbul Salıpazarı Binası	81.056.000	-	-	-	81.056.000
İzmir Konak Binası-1	28.794.550	-	-	-	28.794.550
Ankara Kızılay Binası	18.714.823	-	-	-	18.714.823
İstanbul Beyoğlu Binası	28.741.669	-	-	-	28.741.669
İstanbul Beşiktaş Binası	21.346.000	-	-	-	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	20.526.000	-	-	-	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	18.844.404	-	-	-	18.844.404
İzmir Konak Binası-2	16.186.796	-	-	-	16.186.796
Ankara Başkent Binası	12.642.550	-	-	-	12.642.550
İstanbul Bakırköy Binası	25.154.333	-	-	-	25.154.333
Bursa Binası	16.110.000	-	-	-	16.110.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	10.770.670	-	-	-	10.770.670
Kocaeli Binası	13.100.920	-	-	-	13.100.920
İstanbul Fatih Binası	13.475.250	-	-	-	13.475.250
Sakarya Adapazarı Binası	10.979.699	-	-	-	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 2	9.000.000	-	-	-	9.000.000
İstanbul Ataköy Binası	12.954.666	-	-	-	12.954.666
İstanbul Nişantaşı Binası	10.288.500	-	-	-	10.288.500
Halkbank Finans Kule	228.385.286	-	-	-	228.385.286
Park Dedeman Levent Otel	246.138.000	-	-	-	246.138.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	137.773.786	-	-	-	137.773.786
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	-	-	-	-	-
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	-	-	-	-	-
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	77.995.312	-	-	-	77.995.312
Eskişehir B12 Daire	680.248	-	-	-	680.248
Eskişehir B13 Daire	703.173	-	-	-	703.173
Binalar toplamı	1.098.187.635	-	-	-	1.098.187.635
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.158.995.000	22.475.867	-	-	1.181.470.867
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	24.303.775	-	-	-	24.303.775
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.183.298.775	22.475.867	-	-	1.205.774.642
Toplam	2.288.772.410	22.475.867	-	-	2.311.248.277

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2018 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	-	5.178.343	-	-	5.178.343
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	-	-	-	36.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	4.552.701	-	-	64.280.997
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
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
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
Halkbank Finans Kule	209.450.640	-	-	-	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	176.319.803	-	-	-	176.319.803
Kocaeli Şekerpınar A Blok	98.016.800	-	-	-	98.016.800
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.236.600	-	-	-	4.236.600
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	75.832.883	155.696	-	-	75.988.579
Binalar toplamı	927.752.212	9.886.740	-	-	937.638.952
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	58.223.009	-	-	946.343.009
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	12.512.591	393.086	-	-	12.905.677
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	58.616.095	-	-	959.248.686
Toplam	1.828.384.803	68.502.835	-	-	1.896.887.638

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiracı/Kiraçlar	Elde Edilen Kira Geliri (2019 3 Aylık)	Direk işletme/bakım giderleri (2019) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2018 3 Aylık)	Direk işletme/bakım giderleri (2018) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntem	10 Aralık 2018	7.286.000		-	-	-	-
Arsalar toplamı		5.178.343			7.286.000		-	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 1 ¹	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntem	20 Aralık 2018	10.770.670	Halk Bankası A.Ş.	231.212	408	201.054	362
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntem	10 Aralık 2018	9.000.000	-	-	253	-	225
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntem	21 Aralık 2018	12.642.550	Halk Bankası A.Ş. - Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Ltd	345.871	1.240	301.876	1.102
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	18.714.823	Halk Bankası A.Ş.	440.008	1.658	382.616	1.473
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	228.385.286	Halk Bankası A.Ş.	4.050.000	46.959	3.600.000	1.094
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	16.110.000	Halk Bankası A.Ş.	306.345	1.232	266.387	-
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	680.248	Ramazan Şahin	8.250	-	-	-
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	703.173	Gökhan Yıldırım	8.265	-	-	836
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	12.954.666	Halk Bankası A.Ş.	256.326	941	222.892	27.360
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	25.154.333	Halk Bankası A.Ş.	456.613	1.101	397.054	978
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntem	21 Aralık 2018	21.346.000	Halk Bankası A.Ş.	415.102	644	360.959	572
İstanbul Beyoğlu Binası	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	28.741.669	Halk Bankası A.Ş. - T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı	356.158	1.267	414.183	1.900
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	21 Aralık 2018	20.526.000	Halk Bankası A.Ş.	323.780	559	281.548	248
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	13.475.250	Halk Bankası A.Ş.	207.551	1.856	180.479	1.649
İstanbul Karaköy Binası ²	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	10 Aralık 2018	37.825.000	Halk Bankası A.Ş.	-	3.040	-	2.701
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	21 Aralık 2018	10.288.500	Halk Bankası A.Ş.	174.343	269	151.603	71.553
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	81.056.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	1.441.577	14.056	1.128.875	239
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	18.844.404	Halk Bankası A.Ş.	319.629	1.195	277.938	48.358
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	28.794.550	Halk Bankası A.Ş.	435.857	1.469	379.006	1.061
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	16.186.796	Halk Bankası A.Ş. - Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	295.336	9.997	254.346	1.305
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntem	27 Aralık 2018	13.100.920	Halk Bankası A.Ş.	290.572	904	252.671	14.441
Kocaeli Şekerpınar A Blok Data Merkezi	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	137.773.786	Halk Bankası A.Ş.	1.737.050	66.249	1.534.361	803
Kocaeli Şekerpınar B Blok ³	11 Eylül 2012	39.830.221	Mevcut İnşaat Seviyesi	27 Aralık 2018	77.995.312	-	-	94.264	-	74.206
Levent Otel Projesi (b)	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	13 Aralık 2018	246.138.000	Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	5.134.366	33.481	3.458.050	115.770
Sakarya Adapazarı Binası ⁴	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntem	28 Aralık 2018	10.979.699	-	-	1.249	230.761	700
Binalar toplamı		538.676.239			1.098.187.635		17.234.211	284.291	14.276.659	368.935
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	521.930.884	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	1.181.470.867	-	-	-	-	-
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Kasım 2010	7.845.679	Emsal Karşılaştırma Yöntem	26 Aralık 2018	24.303.775	-	-	-	-	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		529.776.563			1.205.774.642		-	-	-	-
Toplam		1.073.631.145			2.311.248.277		17.234.211	284.291	14.276.659	368.935

1- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibariyle sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibariyle İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.

2- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibariyle sona ermiştir.

3- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

4- Sakarya Adapazarı Binası kira sözleşmesi 31 Ekim 2018 itibariyle sona ermiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Hayat ve Emeklilik, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	70.328.962	59.141.590
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	168.911.893	182.540.699
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	184.057.813	215.038.955
	<u>423.298.668</u>	<u>456.721.244</u>

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**Maliyet Değeri**

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Faaliyet Kiralamasından Kaynaklı Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.855.540	670.527	-	2.526.067
Alımlar	-	1.302.134	1.662.513	2.964.647
Transferler	-	784.777	-	784.777
Çıkışlar	(1.398)	-	-	(1.398)
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.854.142</u>	<u>2.757.438</u>	<u>1.662.513</u>	<u>6.274.093</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.062.661)	(663.086)	-	(1.725.747)
Dönem gideri	(61.817)	(460)	(154.709)	(216.986)
Çıkışlar	1.398	-	-	1.398
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.123.080)</u>	<u>(663.546)</u>	<u>(154.709)</u>	<u>(1.941.335)</u>
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	<u>731.062</u>	<u>2.093.892</u>	<u>1.507.804</u>	<u>4.332.758</u>

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Faaliyet Kiralamasından Kaynaklı Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	-	1.879.120
Alımlar	4.270	7.099	-	11.369
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.219.963</u>	<u>670.526</u>	<u>-</u>	<u>1.890.489</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	-	(1.608.468)
Dönem gideri	(28.500)	(290)	-	(28.790)
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(975.552)</u>	<u>(661.706)</u>	<u>-</u>	<u>(1.637.258)</u>
31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri	<u>244.411</u>	<u>8.820</u>	<u>-</u>	<u>253.231</u>

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Amortisman giderlerinin 216.986 TL'si (31 Mart 2018: 28.790 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.019.841	1.019.841
Alımlar	-	-
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.019.841	1.019.841
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(673.528)	(673.528)
Dönem gideri	(7.097)	(7.097)
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(680.625)	(680.625)
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	339.216	339.216
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.707	756.707
Alımlar	25.449	25.449
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	782.156	782.156
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.989)	(650.989)
Dönem gideri	(3.081)	(3.081)
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(654.070)	(654.070)
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	128.086	128.086

İtfa paylarının 7.097 TL'si (31 Mart 2018: 3.081 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	209.483	205.335
Diğer gider karşılıkları	-	81.912
	<u>209.483</u>	<u>287.247</u>

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	205.335	205.335
İlave karşılık	4.148	4.148
31 Mart 2019 itibarıyla	<u>209.483</u>	<u>209.483</u>

	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla	108.968	108.968
İlave karşılık	96.367	96.367
31 Aralık 2018 itibarıyla	<u>205.335</u>	<u>205.335</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;

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

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

Şirket 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 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 Mart 2019		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)		245.314.519
	-Teminat	95.314.519
	-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(**)		115.756.349
	-Teminat	115.756.349
	-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		361.070.868

(*) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2018: 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 2018: 92.161.474 TL) tutarında teminat mektubundan, Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.325.000 TL (31 Aralık 2018: 2.991.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan davalara ilişkin 224.624 TL (31 Aralık 2018: 224.624 TL), Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 589.981 TL (31 Aralık 2018: 551.455 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 13.440 TL (31 Aralık 2018: 13.440 TL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

(**) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, bankalar ile 722.830.850 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 398.717.500 TL'dir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 31.760.225 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen %50 risk tutarı 15.880.113 TL'dir. Şirket Ağustos 2018 ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0,7'dir.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 7.372.472 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in %50 payına düşen risk tutarı 3.686.236 TL'dir. Şirket 2018 Eylül ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,16'dır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 66.880.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 125.500.000 TL temlikname verilmiştir. İşlemlere ilişkin toplam risk tutarı şirketin %50 hissesi oranında sınıflandırılmış olup 96.190.000 TL'dir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %4,21'dir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2018: % 0).

31 Aralık 2018		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)		246.161.558
	-Teminat	96.161.558
	-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(**)		122.908.086
	-Teminat	122.908.086
	-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		369.069.644

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (8)	147.150.537	152.709.440
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş. (11)	44.357.976	42.316.560
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. (2)	21.906.630	24.112.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. (1)	14.400.000	19.925.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (5)	9.477.466	9.042.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. (6)	3.165.095	3.165.095
UCD Yapı A.Ş. (12)	1.830.490	-
Teknik Yapı Proje A.Ş. (12)	720.000	720.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. (4)	702.750	702.750
Abad Gayrimenkul A.Ş. (12)	701.500	701.500
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. (7)	629.775	629.775
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	304.440	-
Biskon Yapı A.Ş. (3)	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. (7)	240.300	240.300
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. (9)	-	235.410
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. (10)	200.000	200.000
Diğer	269.294	304.480
	<u>246.356.253</u>	<u>255.304.310</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) Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Şirket'in kiracısıdır.

(6) Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

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

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

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

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

(11) 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.

(12) İzmir Evora Projesi kapsamında teminat senedi alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 March 2019	31 Aralık 2018
Çalışan prim karşılığı	949.539	773.398
Kullanılmayan izin karşılığı	547.692	489.102
	<u>1.497.231</u>	<u>1.262.500</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	582.549	529.935
	<u>582.549</u>	<u>529.935</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 March 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	529.935	318.371
Hizmet maliyeti	47.597	156.218
Faiz maliyeti	5.017	14.877
Ödenen kıdem tazminatları	-	(41.034)
Aktüeryal kayıp / kazanç	-	81.503
	<u>582.549</u>	<u>529.935</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 çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 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 31 MART 2019 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, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %12 enflasyon ve %16,30 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,84 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %3,84) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,45, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 6.017,60 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 67.784 TL / (82.560) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 5.305 TL / (5.525) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV (*)	67.533.034	66.985.147
Verilen depozito ve teminatlar	219.827	216.207
Verilen iş avansları	26.313	16.558
Diğer	1.082.672	474.296
	<u>68.861.846</u>	<u>67.692.208</u>
	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	1.288.627	950.204
	<u>1.288.627</u>	<u>950.204</u>

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 36.186.542 TL (31 Aralık 2018: 34.899.955 TL), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 12.078.756 TL (31 Aralık 2018: 11.755.517 TL), ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 19.267.736 TL (31 Aralık 2018: 20.329.675 TL) kısa vadeli olması sebebiyle diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir.

(**) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi için 1.288.627 TL (31 Aralık 2018: 950.204 TL), uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	6.389.748	8.435.393
Biten işlere ait hakediş maliyetleri	-	6.921.766
Ödenecek vergi ve fonlar	957.844	655.861
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	244.806	264.737
	<u>7.592.398</u>	<u>16.277.757</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 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Mart 2019	%	31 Aralık 2018
Halkbank	A	1,58	13.557.019	1,58	13.557.019
Halkbank(*)	B	70,38	603.879.347	70,38	603.879.347
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	323.773	0,04	323.773
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	240.239.859	28,00	240.239.859
Nominal sermaye		100	858.000.000	100	858.000.000
Toplam sermaye			<u>858.000.000</u>		<u>858.000.000</u>

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7,36 pay oranında 63.186.302 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 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 yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 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 ayni (gayrimenkul) olarak ve 195.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni olarak ödenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 24.188.879 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2018: 24.188.879 adet). Şirket'in 31 Aralık 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 arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	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 31 MART 2019 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. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 42.011.650 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 42.011.650 TL).

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	20.675.287	15.677.112
Konut satış gelirleri(*)	3.441.076	1.400.453
Kira gelirleri	17.234.211	14.276.659
Toplam borçlanma araçları gelirleri	592.014	2.602.927
Mevduat faiz gelirleri	592.014	2.602.927
	21.267.301	18.280.039

(*)Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren yıl için, yerine getirilmesi zamanın belli bir anında gerçekleşen edim yükümlülüklerine ilişkin toplam 3.441.076 TL tutarında net satış muhasebeleştirmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
<u>b) Satışların maliyeti</u>		
Konut satış maliyeti	2.519.443	646.956
Vergi, resim harç vb. diğer giderler	-	119.300
Diğer	298.726	269.000
	<u>2.818.169</u>	<u>1.035.256</u>

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Konut satış maliyeti	2.519.443	646.956
Personel giderleri	2.400.705	1.990.721
Reklam ve ilan giderleri	426.059	558.618
Dışarıdan sağlanan faydalar	198.501	365.909
Komisyon giderleri	57.137	7.425
Seyahat ve araç giderleri	99.491	342.308
Emlak vergisi giderleri	-	119.300
Vergi, resim ve harç giderleri	394.258	179.961
Kira giderleri	5.485	141.017
Amortisman giderleri ve itfa payları	224.083	31.871
Danışmanlık giderleri	70.242	114.070
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	37.473	36.085
Bakım ve onarım giderleri	81.740	5.076
Bina ortak giderleri	587.318	-
Diğer	598.588	449.329
	<u>7.700.523</u>	<u>4.988.646</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Genel yönetim giderleri (-)	3.370.046	3.554.081
Pazarlama ve satış giderleri (-)	1.512.308	399.309
	<u>4.882.354</u>	<u>3.953.390</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (devamı)**a) Genel Yönetim Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Personel giderleri	2.400.705	1.990.721
Reklam ve ilan giderleri	36.331	335.093
Seyahat ve araç giderleri	99.491	342.308
Vergi, resim ve harç giderleri	214.602	176.856
Dışarıdan sağlanan faydalar	198.501	365.909
Kira giderleri	5.485	141.017
Amortisman giderleri ve itfa payları	224.083	31.871
Danışmanlık giderleri	70.242	114.070
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	37.473	36.085
Bakım ve onarım giderleri	81.740	5.076
Diğer giderler	1.393	15.075
	3.370.046	3.554.081

Personel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Maaşlar ve ücretler	1.687.296	1.376.763
SGK işveren payı	245.577	218.800
Huzur hakkı ücretleri	107.138	103.803
Sigorta giderleri	121.373	84.193
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	120.131	95.447
Diğer	119.190	111.715
	2.400.705	1.990.721

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Reklam ilan giderleri	389.728	223.525
Komisyon giderleri (*)	57.137	7.425
Bina ortak giderleri	587.318	-
Vergi, resim ve harç giderleri	179.656	3.105
Diğer giderler	298.469	165.254
	1.512.308	399.309

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	737.066	799.177
Konusu kalmayan karşılıklar	-	251.999
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	135.666	-
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	359.987	-
Diğer gelirler	12.724	50.184
	<u>1.245.443</u>	<u>1.101.360</u>

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(25.580)	(104.687)
Diğer giderler	(73.779)	-
	<u>(99.359)</u>	<u>(104.687)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Banka kredileri faiz giderleri	2.244.226	1.144.013
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	-	755.825
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	-	2.543.323
Komisyon giderleri	237.824	97.426
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	4.170	-
Diğer Giderler	77.223	-
	<u>2.563.443</u>	<u>4.540.587</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	<u>14.845.507</u>	<u>2.204.350</u>
Toplam Finansman Gideri	<u>17.408.950</u>	<u>6.744.937</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Pay başına kazanç	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	858.000.000	820.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	12.149.419	9.747.479
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,0142	0,0119

22. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar**

Finansal Borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	264.565.041	250.839.562
b) Banka Kredileri	43.767.265	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	22.467.536	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.541.201	-
	<u>332.341.043</u>	<u>314.624.202</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.

Borçlanma Senetleri	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<i>Kısa vadeli kira sertifikası</i>	<i>264.565.041</i>	<i>250.839.562</i>
	<u>264.565.041</u>	<u>250.839.562</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri		
<i>Kısa vadeli banka kredileri</i>	37.056.972	32.277.472
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>	3.396.284	3.397.826
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	3.314.009	4.030.427
	<u>43.767.265</u>	<u>39.705.725</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	31 March 2019	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%23,25	264.565.041	-
Değişken faizli kredi	TL	%21,46	37.056.972	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.396.284	3.314.009
			<u>305.018.297</u>	<u>3.314.009</u>

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	31 Aralık 2018	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%24,84	250.839.562	-
Değişken faizli kredi	TL	%26,82	32.277.472	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.826	4.030.427
			<u>286.514.860</u>	<u>4.030.427</u>

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	317.783.999	297.317.863
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	13.475.459	13.992.333
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.081.585	3.314.006
	<u>332.341.043</u>	<u>314.624.202</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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 "özkaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2019 yılında Şirket'in stratejisi, 2018'den beri değişmemiştir. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	332.341.043	314.624.202
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(25.081.608)	(28.825.032)
Net Borç	307.259.435	285.799.170
Toplam Özkaynak	2.282.407.757	2.270.258.338
Toplam Sermaye	858.000.000	858.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	36%	33%

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 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Mart 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	2.190	20.178.037	-	-	25.081.608
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	7.392.920	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.190	20.178.037	-	-	25.081.608
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 *ipoteeklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	627	15.972.980	-	-	28.825.032
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.676.421	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	627	15.972.980	-	-	28.825.032
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 *ipoteeklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle 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:

31 Mart 2019

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	43.767.265	44.515.391	37.951.982	2.685.032	3.878.377
Borçlanma senedi ihraçları	264.565.041	268.838.630	182.970.150	85.868.480	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	20.926.335	23.556.114	3.076.105	9.228.315	11.251.694
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*)	1.541.201	1.913.481	200.094	600.258	1.113.129
Ticari borçlar	15.020.620	15.020.620	15.020.620	-	-
Diğer borçlar	7.592.398	7.592.398	7.592.398	-	-
Toplam yükümlülük	353.412.860	361.436.634	246.811.349	98.382.085	16.243.200

31 Aralık 2018

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>av arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	39.705.725	40.630.402	33.171.983	2.685.031	4.773.388
Borçlanma senedi ihraçları	250.839.562	263.733.849	80.763.699	182.970.150	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	24.078.915	25.295.900	2.918.758	8.756.273	13.620.869
Ticari borçlar	15.628.217	15.628.217	15.628.217	-	-
Diğer borçlar	16.277.757	16.277.757	16.277.757	-	-
Toplam yükümlülük	346.530.176	361.566.125	148.760.414	194.411.454	18.394.257

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Cari dönemde 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:

	31 Mart 2019			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	203	36	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	889.287	158.000	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	889.490	158.036	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	889.490	158.036	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	8.556.660	-	1.354.159	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	8.556.660	-	1.354.159	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.832.965	-	2.189.176	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.832.965	-	2.189.176	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	22.389.625	-	3.543.335	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(21.500.135)	158.036	(3.543.335)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(22.389.422)	36	(3.543.335)	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 2018			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.169.749	-	359.945	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	831.222	158.000	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.000.971	158.000	359.945	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.000.971	158.000	359.945	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	10.803.003	-	1.792.137	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	10.803.003	-	1.792.137	-
14. Ticari Borçlar	53.264	10.124	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.196.350	-	2.189.176	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.249.614	10.124	2.189.176	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	24.052.617	10.124	3.981.313	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(21.051.646)	147.876	(3.621.368)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(21.882.868)	(10.124)	(3.621.368)	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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.

31 Mart 2019				
	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	20	(20)	20	(20)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	20	(20)	20	(20)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.238.963)	2.238.963	(2.238.963)	2.238.963
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(2.238.963)	2.238.963	(2.238.963)	2.238.963
GBP'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
8 - GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP net etki (7+8)	-	-	-	-
	(2.238.943)	2.238.943	(2.238.943)	2.238.943
31 Aralık 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	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
GBP'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
8 - GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP net etki (7+8)	-	-	-	-
	(2.188.286)	2.188.286	(2.188.286)	2.188.286

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket sabit ve değişken 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

	<u>31 Mart 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	271.275.334	258.267.815
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	37.056.972	32.277.472

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>31 Mart 2019</u>				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	25.081.608	-	25.081.608	26
Ticari alacaklar	20.180.227	-	20.180.227	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	332.341.043	332.341.043	22
Ticari borçlar	-	14.733.723	14.733.723	5
İlişkili taraflara borçlar	-	286.897	286.897	4
Diğer borçlar	-	7.592.398	7.592.398	13
<u>31 Aralık 2018</u>				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	28.825.032	-	28.825.032	26
Ticari alacaklar	15.973.607	-	15.973.607	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	314.624.202	314.624.202	22
Ticari borçlar	-	15.549.139	15.549.139	5
İlişkili taraflara borçlar	-	79.078	79.078	4
Diğer borçlar	-	16.277.757	16.277.757	13

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket tarafından 19 Aralık 2018 tarihinde 16 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,6 getiri oranlı 170.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile yapılan borçlanmanın getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Şirket, 16 Nisan 2019 tarihinde 20 Ağustos 2019 vade sonu tarihli ve %22,75 getiri oranlı 180.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç işlemi gerçekleştirmiş olup, ihraçtan 180.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	25.079.909	28.814.246
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>720.064</i>	<i>691.954</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>24.359.845</i>	<i>28.122.292</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(301)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	2.000	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>25.081.608</i>	<i>28.825.032</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(395.294)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>24.686.314</i>	<i>28.601.528</i>

(*)31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**)31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	23.348.781	%20,50	16.04.2019
TL	778.136	%20,25	16.04.2019
TL	42.588	%14,25	1.04.2019
TL	8.691	%15,00	1.04.2019
TL	181.649	%20,00	1.04.2019
	24.359.845		

31 Aralık 2018	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	19.444	21%	2.01.2019
TL	1.062	2,00%	2.01.2019
TL	21.126	19,50%	2.01.2019
TL	550.000	22%	2.01.2019
TL	20.152.876	23,25%	22.01.2019
TL	5.208.111	22,00%	30.01.2019
EUR	2.169.673	3,75%	2.01.2019
	28.122.292		

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

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 Ortaklığı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Ana Ortak Banka") eski yöneticisi hakkında kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından 16 Mayıs 2018 tarihinde 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 temyize dair hukuki süreç devam etmektedir.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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 (devamı)

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.

28. ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

Finansal 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.

Önemli düzeltmeler:

Cari dönemde, Şirket önceki dönem finansal tablolarında tamamlanan projesine ilişkin daha sonra ortaya çıkan maliyetlere bağlı olarak stoklar, diğer borçlar ve satışların maliyeti kalemlerini tekrar gözden geçirmiştir.

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2018	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2018
Stoklar	103.021.423	2.105.088	105.126.511
Toplam düzeltilmeler aktif		2.105.088	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.355.991	6.921.766	16.277.757
Dönem karı	394.801.082	(4.816.678)	389.984.404
Toplam düzeltilmeler pasif		2.105.088	

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosun’nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama 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 Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2019 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	25.081.608	28.825.032
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.413.322.908	2.393.898.921
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		212.565.036	206.260.620
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.650.969.552	2.628.984.573
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	308.332.306	290.545.287
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24.008.737	24.078.915
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	2.282.407.757	2.270.258.338
	Diğer kaynaklar		36.220.752	44.102.033
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.650.969.552	2.628.984.573
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	25.079.909	28.814.246
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	211.070.868	219.069.644
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	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2019 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	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,04%	91,05%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,95%	1,10%
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	23,81%	23,46%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,95%	1,10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--