

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

31 ARALIK 2018 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

1 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, kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından 16 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla 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 yönetimi bu aşamada Ana Ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 2.288.772.410 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %87'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. -Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik. -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanları tarafından kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. -Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. -Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir. -Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. -Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.
2) Stoklar Şirketin finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği, 103.021.423 TL tutarındaki stoklar, kısa vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir. Şirketin toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve stokların detayları için Dipnot 6'ya bakınız.)	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: -Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetlerinin örneklem yöntemiyle fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması, -Satışların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasının örneklem yöntemiyle test edilmesi, -Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS) ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetime İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hasan Kılıç'tır.

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

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 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.....	6-75
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-30
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	31-32
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-35
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	36-37
NOT 6 STOKLAR.....	37-39
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	39-40
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	40-53
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	54
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	55
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	56-59
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	60-61
NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	61-62
NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	62-64
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	64-65
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	65
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	65-66
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	67
NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ	67
NOT 20 GELİR VERGİLERİ	68
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ	68
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR	68-69
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	69-77
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	77-78
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	78
NOT 26 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	78-79
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI ACISINDAN ACIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	79-80
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	80-82

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		210.964.848	432.080.905
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	28.825.032	123.145.273
Ticari Alacaklar	5	9.757.225	36.703.574
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	627	148.189
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		9.756.598	36.555.385
Stoklar	6	103.021.423	252.004.404
Peşin Ödenmiş Giderler	7	647.577	318.312
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		298.429	103.490
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		349.148	214.822
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.021.383	1.046.404
Diğer Dönen Varlıklar	13	67.692.208	18.862.938
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		67.692.208	18.862.938
Duran Varlıklar		2.415.914.637	1.944.852.835
Ticari Alacaklar	5	6.216.382	5.799.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.216.382	5.799.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.288.772.410	1.828.384.803
Maddi Duran Varlıklar	9	800.320	270.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	346.313	105.718
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		346.313	105.718
Peşin Ödenmiş Giderler	7	118.829.008	67.861.990
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		118.829.008	67.861.990
Diğer Duran Varlıklar	13	950.204	42.430.565
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		950.204	42.430.565
TOPLAM VARLIKLAR		2.626.879.485	2.376.933.740

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		333.968.195	490.493.887
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	293.920.037	216.796.919
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.397.826	3.397.671
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar</i>		3.397.826	3.397.671
Ticari Borçlar	5	15.628.217	18.025.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	79.078	416.723
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		15.549.139	17.609.234
Ertelenmiş Gelirler	7	10.116.377	242.418.401
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		10.116.377	242.418.401
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.549.747	1.079.771
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	1.262.500	970.803
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	287.247	108.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	9.355.991	8.775.168
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		9.355.991	8.775.168
Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.836.274	7.038.201
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	17.306.339	6.719.830
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Finansal Borçlar</i>		17.306.339	6.719.830
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	529.935	318.371
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		529.935	318.371
ÖZKAYNAKLAR		2.275.075.016	1.879.401.652
Ödenmiş Sermaye	14	858.000.000	820.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(24.188.879)	(23.117.578)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(81.503)	13.198
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>		(81.503)	13.198
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	42.011.650	39.266.359
Geçmiş Yıllar Karları		954.587.570	741.185.806
Net Dönem Karı		394.801.082	252.108.771
TOPLAM KAYNAKLAR		2.626.879.485	2.376.933.740

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansları		
Hasılat	15	319.158.974	82.240.682
Satışların Maliyeti (-)	15	(203.170.190)	(15.812.566)
BRÜT KAR		115.988.784	66.428.116
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(12.811.718)	(11.584.483)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(4.671.801)	(3.421.687)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	6.316.561	2.932.688
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.861.940)	(4.426.514)
ESAS FAALİYET KARI		102.959.886	49.928.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		306.881.143	207.300.100
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		409.841.029	257.228.220
Finansman Giderleri (-)	19	(15.039.947)	(5.119.449)
VERGİ ÖNCESİ KAR		394.801.082	252.108.771
DÖNEM KARI		394.801.082	252.108.771
Adi Pay Başına Kazanç		0,4601	0,3074
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(94.701)	12.549
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(94.701)	12.549
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(94.701)	12.549
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		394.706.381	252.121.320

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
					Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744
Transferler		-	-	-	-	1.779.704	105.887.352	(107.667.056)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	12.549	-	-	252.108.771	252.121.320
Yedeklerden Sermaye Artırımı		30.000.000	(845.764)	-	-	-	(29.154.236)	-	-
Temettüler	1	-	-	-	-	-	(2.915.412)	-	(2.915.412)
31 Aralık 2017 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
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652
TFRS 9 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	-	-	-	-	-	(683.632)	-	(683.632)
TFRS 15 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	-	-	-	-	-	5.343.485	-	5.343.485
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	745.845.659	252.108.771	1.884.061.505
Transferler		-	-	-	-	2.745.291	249.363.480	(252.108.771)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(94.701)	-	-	394.801.082	394.706.381
Yedeklerden Sermaye Artırımı		38.000.000	(1.071.301)	-	-	-	(36.928.699)	-	-
Temettüler	1	-	-	-	-	-	(3.692.870)	-	(3.692.870)
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler		858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	394.801.082	2.275.075.016

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		394.801.082	252.108.771
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	176.142	412.293
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	280.265	327.177
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	8.302.226	(2.371.618)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(306.881.143)	(207.300.100)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	148.982.981	(99.183.502)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		26.529.074	(5.613.101)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(51.296.283)	(11.665.431)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(7.323.888)	(26.824.808)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(2.397.740)	17.491.755
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(226.958.539)	52.357.771
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		662.735	3.599.386
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(15.123.088)	(26.661.407)
Alınan Faiz		5.234.204	7.276.915
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(157.964)	1.779
		(10.046.848)	(19.382.713)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(946.405)	(50.946)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(157.743.064)	(116.139.662)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	4.236.600	862.650
		(154.452.869)	(115.327.958)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	694.580.081	257.808.062
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	(606.870.299)	(43.443.605)
Ödenen Temettüleri	1	(3.692.870)	(2.915.412)
Ödenen Faiz		(13.536.430)	(4.905.297)
		70.480.482	206.543.748
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(94.019.235)	71.833.077
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	26	28.601.528	122.620.763

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK’dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK’ya kayıtlıdır. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL’dir. Şirket’in ödenmiş sermayesi 858.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL’si nakit, 513.282.021 TL’si ayni 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 38’tir (31 Aralık 2017: 40).

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

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

Şirket, 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.

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

Şirket 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye arttırımı gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Şirket, 20 Haziran 2018 tarihinde 19 Eylül 2018 vade sonu tarihli ve %17,00 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Eylül 2018 tarihinde 130.297.945 TL olarak gerçekleştirmiştir.

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

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde ilişkili Şirket tarafından ihraç edilen 19 Aralık 2018 vadeli ve %27 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. 25.09.2018 tarihinde ihraç edilen kira sertifikasının 3.560.000 TL nominal tutarı geri alınmıştır. 12.10.2018 tarihinde tekrar satılmıştır. Sınıflandırmalar ihraç edilen tutar üzerinde yapılmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Aralık 2018 tarihinde 133.414.375 TL olarak gerçekleştirmiştir.

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, 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'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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ödenecek temettü:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Şubat 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır.

Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)****a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri**

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

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

b) TFRS 9 Finansal Araçlar**Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri**

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

Değer Düşüklüğü

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

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

c) TFRS 15 Müşteri Sözleşmeleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TFRS 9'un temel hükümleri:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

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

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

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

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

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

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

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

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

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

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

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

TFRS 16	<i>Kiralamalar ¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar ¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>

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

TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

TFRS Yorum 23 *Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler*

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

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

Stoklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralama - kiralayan 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri (devamı)

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özelliikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özelliikli 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

- (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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette 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 bulunmuştur.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu amaçlar için yapım aşamasında olan gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.6 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	93.267.604	206.892.687
Duran varlıklar	3.501.319	34.709.604
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.844.324)	(182.421.467)

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Gelirler/(Giderler)	27.710.214	(2.901.639)

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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	40.093.573	70.350.910
Duran varlıklar	15.095	12.703.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.721.325)	(49.486.778)
	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Gelirler/(Giderler)	15.495.419	(56.683)

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 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	8.151.289	3.108.217
Duran varlıklar	15.973.326	15.350.087
Kısa vadeli yükümlülükler	(31.392.312)	(1.963.853)
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.987.240)	
	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Giderler	(9.053.144)	(1.252.021)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	629.156	607.886
Vadeli mevduat	28.121.306	30.720.512
Pos bakiyesi	11.132	-
	<u>28.761.594</u>	<u>31.328.398</u>
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	250.839.562	100.435.616
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler (Not 22)	25.955.799	6.719.830
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler (Not 22)	4.030.427	3.397.671
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi (Not 22)	23.999.353	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2018								
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli		Kısa Vadeli	
		Ticari olmayan		Ticari olmayan	Ticari olmayan		Ticari olmayan		Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari		Ticari			Ticari		Ticari	
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, 7.421.763 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2018				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	5.440.630	5.969.724	40.607.422	256.188
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	5.352.871	-	-
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	59.702	16.971
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	969.107	-	-
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	1.358.380
	<u>5.440.630</u>	<u>12.291.702</u>	<u>40.667.124</u>	<u>1.631.539</u>

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

1 Ocak - 31 Aralık 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<u>Ortaklar</u>				
Halkbank A.Ş.	6.145.478	1.874.823	37.756.362	158.734
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	89.394	20.560
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	886.773
	<u>6.145.478</u>	<u>1.874.823</u>	<u>37.845.756</u>	<u>1.066.067</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 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>1.434.490</u>	<u>1.246.448</u>
	<u>1.434.490</u>	<u>1.246.448</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	9.854.608	36.555.385
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.175	148.189
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(98.558)	-
	<u>9.757.225</u>	<u>36.703.574</u>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(425.027)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	326.469	-
Kapanış bakiyesi	<u>(98.558)</u>	<u>-</u>

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan ticari alacaklarından oluşmaktadır. Referans Bakırköy projesi kapsamında 831.222 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Bizimtepe Aydos projesi kapsamında 3.929.705 TL (31 Aralık 2017: 29.550.211 TL), Eskişehir Panorama Plus projesi kapsamında 1.389.173 TL (31 Aralık 2017: 1.389.173 TL) ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında 1.029.262 TL (31 Aralık 2017: 5.151.009 TL) ve Şirket'in kira gelirleri kapsamında 2.676.421 TL (31 Aralık 2017: 613.181 TL) alacaktan oluşmaktadır. Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	6.279.174	5.799.107
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(62.792)	-
	<u>6.216.382</u>	<u>5.799.107</u>

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi 2.777.855 TL (31 Aralık 2017: 4.166.782 TL) ve Bizimtepe Aydos projesi 3.501.319 TL (31 Aralık 2017: 1.632.325 TL) ticari alacaklarından oluşmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	2018	2017
Ticari borçlar	15.549.139	17.609.234
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	79.078	416.723
	<u>15.628.217</u>	<u>18.025.957</u>

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2018 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	2.739.448	-	(2.265.491)	473.957
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	7.199.079	-	(2.565.266)	4.633.813
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	177.343.489	31.773.307	(145.518.981)	63.597.815
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	61.669.985	11.236.985	(45.192.515)	27.714.455
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	3.052.403	3.548.980	-	6.601.383
Toplam	252.004.404	46.559.272	(195.542.253)	103.021.423

Arsa stokları	31 Aralık 2016 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2017 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	6.146.720	2.721.356	(6.128.628)	2.739.448
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	14.106.470	-	(6.907.391)	7.199.079
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	101.399.353	75.944.136	-	177.343.489
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	31.168.359	30.501.626	-	61.669.985
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	-	3.052.403	-	3.052.403
Toplam	152.820.902	112.219.521	(13.036.019)	252.004.404

⁽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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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.

2018 yılında 5 adet bağımsız bölüm devri gerçekleşmiş olup, toplam satış tutarı 1.949.715 TL ve 1.060.088 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 45 adet tapu devri ile 14.185.847 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 6.199.915 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. 2018 yılında 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 1.305.063 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 17 adet tapu devri, 9.748.860 TL tutarında konut satış geliri ve 7.950.325 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

Ayrıca 1 Haziran 2018 tarihinde Stoklar hesabında yer alan Eskişehir B Blok 12 Numaralı bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup, ilgili bağımsız bölüm için 680.634 TL Stoklar kaleminden Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde sınıflandırma yapılmıştır. 1 Ekim 2018 tarihinde Stoklar hesabında yer alan Eskişehir B Blok 13 Numaralı bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup, ilgili bağımsız bölüm için 607.604 TL Stoklar kaleminden Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde sınıflandırma yapılmıştır.

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

31 Aralık 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 753 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 187.395.433 TL ve 148.395.114 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2018 yılında 601 adet tapu devri gerçekleştirilmiştir (2017: bulunmamaktadır).

⁽⁴⁾ Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 61.944.577 TL ve 46.136.315 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2018 yılında 357 adet tapu devri gerçekleştirilmiştir (2017: bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

(5) Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 38 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri(Not 4)	298.429	103.490
Diğer	349.148	214.822
	647.577	318.312
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları (*)	118.780.712	67.861.990
Diğer	48.296	-
	118.829.008	67.861.990

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 102.981.318 TL (31 Aralık 2017: 48.322.828 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 15.776.089 TL (31 Aralık 2017: 15.240.000 TL), Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 1.633.304 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 15.095 TL (31 Aralık 2017: 1.821.587 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 8.210 TL (31 Aralık 2017: 844.271 TL) tutarındaki avanstaki oluşmaktadır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri (1)	10.102.627	242.418.401
Diğer	13.750	-
	10.116.377	242.418.401

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 710.592 TL (31 Aralık 2017: 8.090.455 TL) tutardan, Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla; 325 adet 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 (31 Aralık 2017: 322 bağımsız bölümün satışı ile 213.8 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 195.5 Milyon TL olan 285 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır). İlave olarak Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 21.945 TL (31 Aralık 2017: 6.129.217 TL) tutardan oluşmaktadır. Ayrıca Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 5.444.637 TL (31 Aralık 2017: 181.370.957 TL), Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 1.017.775 TL (31 Aralık 2017: 47.107.334 TL) ve İzmir Evora Projesine ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 2.907.678 TL'den oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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 773 adet konut satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup ticari ünite satışı bulunmamaktadır, 632 adet konut 13 adet ticari ünitesi bulunan Erzurum Şehristan projesinde 403 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 değerlendirme şirketi olan A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 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 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	-

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.791.914.981 TL'dir (31 Aralık 2017: 258.524.795 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 33.889.009 TL (31 Aralık 2017: 394.879 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Aralık 2017 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 Gerçeğe uygun değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Salıpazarı Arsası	-	5.178.343		2.107.657	7.286.000
Arsalar toplamı	-	5.178.343	-	2.107.657	7.286.000
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	-	-	1.825.000	37.825.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	5.550.542	-	15.777.162	81.056.000
İzmir Konak Binası-1	27.156.000	-	-	1.638.550	28.794.550
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	1.701.348	18.714.823
İstanbul Beyoğlu Binası	26.473.003	-	-	2.268.666	28.741.669
İstanbul Beşiktaş Binası	19.465.000	-	-	1.881.000	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	18.440.000	-	-	2.086.000	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	16.262.529	-	-	2.581.875	18.844.404
İzmir Konak Binası-2	16.090.500	-	-	96.296	16.186.796
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	787.800	12.642.550
İstanbul Bakırköy Binası	23.548.000	-	-	1.606.333	25.154.333
Bursa Binası	14.400.400	-	-	1.709.600	16.110.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.863.250	-	-	907.420	10.770.670
Kocaeli Binası	12.521.000	-	-	579.920	13.100.920
İstanbul Fatih Binası	12.477.083	-	-	998.167	13.475.250
Sakarya Adapazarı Binası	12.525.000	-	-	(1.545.301)	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	900.000	9.000.000
İstanbul Ataköy Binası	12.463.200	-	-	491.466	12.954.666
İstanbul Nişantaşı Binası	9.514.000	-	-	774.500	10.288.500
Halkbank Finans Kule	209.450.640	-	-	18.934.646	228.385.286
Park Dedeman Levent Otel	176.319.803	-	-	69.818.197	246.138.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	98.016.800	-	-	39.756.986	137.773.786
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.236.600	-	(4.236.600)	-	-
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	-	-	-	-	-
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	75.832.883	163.896	-	1.998.533	77.995.312
Eskişehir B12 Daire	-	680.634	-	(386)	680.248
Eskişehir B13 Daire	-	607.604	-	95.569	703.173
Binalar toplamı	927.752.212	7.002.676	(4.236.600)	167.669.347	1.098.187.635
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	143.620.643	-	127.254.357	1.158.995.000
İstanbul Caddébostan Binası Projesi	12.512.591	1.941.402	-	9.849.782	24.303.775
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	145.562.045	-	137.104.139	1.183.298.775
Toplam	1.828.384.803	157.743.064	(4.236.600)	306.881.143	2.288.772.410

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	32.600.000	-	-	3.400.000	36.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	49.362.000	10.169.935	-	196.361	59.728.296
İzmir Konak Binası-1	25.130.000	-	-	2.026.000	27.156.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	-	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	24.555.000	-	-	1.918.003	26.473.003
İstanbul Beşiktaş Binası	18.320.000	-	-	1.145.000	19.465.000
İstanbul Etiler Binası	16.766.000	-	-	1.674.000	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	15.135.034	-	-	1.127.495	16.262.529
İzmir Konak Binası-2	14.842.000	-	-	1.248.500	16.090.500
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	-	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	21.500.350	-	-	2.047.650	23.548.000
Bursa Binası	13.200.000	-	-	1.200.400	14.400.400
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.860.000	-	-	3.250	9.863.250
Kocaeli Binası	11.862.000	-	-	659.000	12.521.000
İstanbul Fatih Binası	11.253.750	-	-	1.223.333	12.477.083
Sakarya Adapazarı Binası	10.875.000	-	-	1.650.000	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	-	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	11.260.000	-	-	1.203.200	12.463.200
İstanbul Nişantaşı Binası	8.549.250	-	-	964.750	9.514.000
Halkbank Finans Kule	186.636.280	-	-	22.814.360	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	165.378.233	-	-	10.941.570	176.319.803
Kocaeli Şekerpınar A Blok	88.704.000	-	-	9.312.800	98.016.800
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.199.760	-	-	36.840	4.236.600
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	862.650	-	(862.650)	-	-
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	70.300.584	241.889	-	5.290.410	75.832.883
Binalar toplamı	848.120.116	10.411.824	(862.650)	70.082.922	927.752.212
İstanbul Finans Merkezi Projesi	646.462.575	105.717.012	-	135.940.413	888.120.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	11.225.000	10.826	-	1.276.765	12.512.591
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	657.687.575	105.727.838	-	137.217.178	900.632.591
Toplam	1.505.807.691	116.139.662	(862.650)	207.300.100	1.828.384.803

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar

İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 583 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kargir işanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 37.825.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 170.579 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 38.346 TL) gider oluşmuştur. 23 Ekim 2017 itibarıyla Halkbank ile olan kira sözleşmesi sona ermiş olup, daha sonra gayrimenkule ilişkin herhangi bir kiralama işlemi gerçekleşmemiştir.

İstanbul Salıpazarı Binası

İstanbul Salıpazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 1,196 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 81.056.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 5.622.266 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.506.411 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili Gayrimenkul için 2018 hesap döneminde 779.182 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 165.532 TL) gider oluşmuştur. Şirket, Salıpazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır. Dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir. 3 Ağustos 2018 tarihinde binanın yapı ruhsatı alınmıştır.

İzmir Konak Binası-1

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 739 metrekare olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlı banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifakı kurulmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İzmir Konak Binası-1 (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13.400.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 28.794.550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.604.776 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2017: 1.355.171 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 96.604 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2017: 35.199 TL) gider oluşmuştur.

Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 272 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12.475.237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.714.823 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.620.060 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.368.077 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 90.159 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 25.970 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Beyoğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 28.741.669 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 -31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.415.812 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.510.810 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 156.871 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 53.408 TL) gider oluşmuştur. 1 Nisan 2018 itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı") ile kira sözleşmesi sona ermiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Beşiktaş Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 11.893.840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21.346.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazı Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.528.358 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.290.639 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 76.203 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 12.655 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 617 metrekare İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlı olan kargir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 20.526.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.192.120 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.006.698 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 428.937 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 21.935 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 200 metrekare olan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.844.404 TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.176.836 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 993.792 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 87.642 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 28.965 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İzmir Konak Binası-2

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 616 metrekare olan, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10.290.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.186.796 TL'dir. Şirket bu taşınmazın bir bölümünü Halk Bank'a bir bölümünü de Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.069.923 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 841.191 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 437.232 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 52.133 TL) gider oluşmuştur.

Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 205 metrekare olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlı apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9.541.729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.642.550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.290.107 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.103.388 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 64.934 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 53.961 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 213 metrekare olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlı sekiz katlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9.023.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 25.154.333 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.681.194 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.419.703 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 60.493 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 11.616 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Bursa Binası

Bursa Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 306 metrekare olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlı yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.127.929 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 952.492 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 296.297 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 13.280 TL) gider oluşmuştur.

Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, tapu kayıtlarında yüzölçümü 612 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlı beş katlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6.681.356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10.770.670 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 851.296 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 718.886 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 106.672 TL (1 Ocak –31 Aralık 2017: 5.201 TL) gider oluşmuştur.

Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 284 metrekare olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.519.193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13.100.920 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.069.851 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 903.447 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 45.628 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 10.706 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Fatih Binası

İstanbul Fatih Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 208 metrekare olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlı kargir banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13.475.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 764.179 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 645.320 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 64.477 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 27.794 TL) gider oluşmuştur.

Sakarya Adapazarı Binası

Sakarya Adapazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 3.000 metrekare olan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.960.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun arsa payı değeri 10.979.699 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 769.203 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 825.106 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 44.047 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 19.129 TL) gider oluşmuştur. 1 Kasım 2018 tarihi itibarıyla Halkbank ile olan sözleşme sona ermiştir.

Ankara Bahçelievler Binası-2

Ankara Bahçelievler Binası-2, tapu kayıtlarında yüzölçümü 610 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.684.746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 0 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 281.751 TL) kira geliri elde etmiştir. 24 Mayıs 2017 tarihi itibarı ile Koton ile kira sözleşmesi sona ermiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 32.779 TL gider (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 2.956 TL) oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

İstanbul Ataköy Binası

İstanbul Ataköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 515 metrekare olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlı kargir banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.061.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.954.666 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 943.761 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 796.970 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 39.543 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 26.959 TL) gider oluşmuştur.

İstanbul Salıpazarı Arsası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 12 Aralık 2017 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 26 Ocak 2018 tarihinde ilgili arsayı 5.178.343 TL'ye portföyüne katmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 10 Aralık 2018 tarihli rapora göre 7.286.000 TL olarak belirlenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 26 Ocak 2018 tarihinde ilgili arsayı portföyüne katmıştır.

İstanbul Nişantaşı Binası

İstanbul Nişantaşı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 221.50 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlı sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kargir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10.288.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 641.911 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 542.068 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 110.957 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 7.526 TL) gider oluşmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Halkbank Finans Kule

Halkbank Finans Kule, tapu kayıtlarında yüzölçümü 7.995 metrekare olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72.275.000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36.137.500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33.237.500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2.900.000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2.070.600 TL tapu harç bedeli, 509.253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1.466.224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Halkbank Finans Kule finansmanı için T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi karşılığında 150.000.000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 228.385.286 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 15.750.000 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 15.165.760 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 3.585.024 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 351.834 TL) gider oluşmuştur.

Park Dedeman Levent Otel

Levent Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 2.791 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25.799.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan anlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 246.138.000 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya verilmiş olup, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 14.175.000 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 10.500.000 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 1.368.282 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 134.780 TL) gider oluşmuştur.

Kocaeli Şekerpınar A Blok

Şekerpınar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14 Ekim 2015 tarihinde Şekerpınar A Blok yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625 TL+KDV bedel ile 15 Nisan 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 27 Aralık 2018 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 137.773.786 TL olarak belirlenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Kocaeli Şekerpınar A Blok (devamı)

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 6.677.948 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 5.980.045 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 272.814 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 193.397 TL) gider oluşmuştur.

Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B12 Daire

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 2.750 -TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Haziran 2018 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2018 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 680.248 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 19.250 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 0 TL)'dir.

Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B13 Daire

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 2.755 -TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 1 Ekim 2018 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2018 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 703.173 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ekim 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 8.265 TL'dir.

Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 28 Ağustos 2015 tarihinde Eskişehir D Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılış tarihi olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2017 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.236.600 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 0 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 65.266 TL)'dir. Şirket ilgili gayrimenkul için 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup tapu devri yapılmamıştır. İlgili gayrimenkul TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardı kapsamında C3 paragrafı (b) bendinde açıklandığı şekilde ve C7 pragrafındaki şekilde Standardın ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihini kapsayan yıllık raporlama dönemine ilişkin geçmiş yıllar karları hesabının (veya uygun görülecek diğer bir öz kaynak bileşeninin) açılış bakiyesinde fark düzeltmesi olarak finansal tablolara alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 1 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 19 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862.650 TL olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul 7 Aralık 2017 tarihinde satılmıştır.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 27 Aralık 2018 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 77.995.312 TL olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 358.031 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 224.608 TL) gider oluşmuştur.

Yapılmakta olan yatırımlar

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 28.732 metrekare olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2014 tarihli rapora göre 229.846.920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 1.158.995.000 TL'dir. Arsa için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur. Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmış olup, raporlama dönemi itibarıyla proje inşasına devam edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar(devamı)

İstanbul Caddebostan Binası

İstanbul Caddebostan Binası, tapu kayıtlarında yüz ölçümü 902 metrekare olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlı bahçeli kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24.303.775 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır. 13 Ekim 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşai faaliyetler devam etmektedir.

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 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	59.141.590	45.634.731
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	182.540.699	149.138.974
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	215.038.955	197.213.195
	<u>456.721.244</u>	<u>391.986.900</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**Maliyet Değeri**

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120
Alımlar	676.171	7.100	683.271
Çıkışlar	(36.324)	-	(36.324)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.855.540	670.527	2.526.067

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	(1.608.468)
Dönem gideri	(151.933)	(1.670)	(153.603)
Çıkışlar	36.324	-	36.324
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.062.661)	(663.086)	(1.725.747)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	792.879	7.441	800.320

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	1.168.158	661.327	1.829.485
Alımlar	47.535	2.100	49.635
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(746.715)	(661.327)	(1.408.042)
Dönem gideri	(200.337)	(89)	(200.426)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	(1.608.468)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	268.641	2.011	270.652

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Amortisman giderlerinin 153.603 TL'si (2017: 200.426 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.707	756.707
Alımlar	263.134	263.134
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.019.841	1.019.841

Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.989)	(650.989)
Dönem gideri	(22.539)	(22.539)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(673.528)	(673.528)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	346.313	346.313

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	755.396	755.396
Alımlar	1.311	1.311
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	756.707	756.707

Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(439.122)	(439.122)
Dönem gideri	(211.867)	(211.867)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(650.989)	(650.989)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	105.718	105.718

İtfa paylarının 22.539 TL'si (2017: 211.867 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	205.335	108.968
Diğer gider karşılıkları	81.912	-
	<u>287.247</u>	<u>108.968</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>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla	67.760	108.968
İlave karşılık	41.208	41.208
31 Aralık 2017 itibarıyla	<u>108.968</u>	<u>108.968</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 tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

Şirket 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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

(*) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2017: 150.000.000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), İstanbul Finans Merkezi projesi ortak altyapısının yapımı kapsamında taahhüt olarak verilen 92.161.474 TL (31 Aralık 2017: 92.825.625 TL) tutarında teminat mektubundan, Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.991.000 TL (31 Aralık 2017: 2.991.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 0 TL (31 Aralık 2017: 2.251.227 TL) ve davalara ilişkin 224.624 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 219.564 TL (31 Aralık 2017: 1.266.407 TL) teminat senedinden, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 551.455 TL (31 Aralık 2017: 395.375 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 13.440 TL (31 Aralık 2017: 13.440 TL) tutarındaki teminat mektubu, İzmir Projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 33.440.000 TL) teminat mektubundan oluşmaktadır. (İzmir Projesi kapsamında 2017 yılında verilen 33.440.000 TL teminat mektubu "A" maddesinden "C" maddesine sınıflama yapılmıştır.)

(**) 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 45.661.700 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen %50 risk tutarı 22.830.850 TL'dir. Şirket Ağustos 2018 ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 1'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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 7.774.472 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in %50 payına düşen risk tutarı 3.887.236 TL'dir. Şirket 2018 Eylül ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,17'dir.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 66.880.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 125.500.000 TL temlikname verilmiştir. İşlemlere ilişkin toplam risk tutarı şirketin %50 hissesi oranında sınıflandırılmış olup 96.190.000 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %4,22'dir.

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

31 Aralık 2017		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)		283.183.074
	-Teminat	133.183.074
	-Rehin	-
	-İpotek	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)		150.213.882
	-Teminat	150.213.882
	-Rehin	-
	-İpotek	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
Toplam		433.396.956

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (9)	152.709.440	120.240.000
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş. (12)	42.316.560	-
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. (2)	24.112.000	18.062.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. (1)	19.925.000	24.023.490
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (6)	9.042.000	6.773.250
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. (7)	3.165.095	13.650.000
Teknik Yapı Proje A.Ş. (13)	720.000	-
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. (4)	702.750	870.509
Abad Gayrimenkul A.Ş.	701.500	-
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. (8)	629.775	1.610.000
Biskon Yapı A.Ş. (3)	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. (7)	240.300	196.050
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. (10)	235.410	211.542
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. (11)	200.000	200.000
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. (5)	-	160.500
Diğer	304.480	213.859
	<u>255.304.310</u>	<u>186.511.200</u>

⁽¹⁾ Şirket Bizimtepe Aydos projesi kapsamında ana yüklenici firma olan Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.'den teminat mektubu alınmıştır.

⁽²⁾ Dedeman Otel Projesi kapsamında kira gelirlerine ilişkin olarak kiracı firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

⁽³⁾ Şirket "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

⁽⁴⁾ İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

⁽⁵⁾ Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır rapor tarihi itibarıyla süresi sona ermiştir.

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

⁽⁷⁾ Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

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

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

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

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

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

⁽¹³⁾ İzmir Evora Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışan prim karşılığı	773.398	632.336
Kullanılmayan izin karşılığı	489.102	338.467
	<u>1.262.500</u>	<u>970.803</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	529.935	318.371
	<u>529.935</u>	<u>318.371</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	318.371	202.050
Hizmet maliyeti	156.218	98.054
Faiz maliyeti	14.877	5.718
Ödenen kıdem tazminatları	(41.034)	-
Aktüeryal kayıp / kazanç	81.503	12.549
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>529.935</u>	<u>318.371</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 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) tavanına tabidir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 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 2017: %3,74) 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 Aralık 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 5.001,76 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 60.746 TL / (73,785) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.345 TL / (4.553) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV (*)	66.985.147	17.515.717
Verilen depozito ve teminatlar	216.207	180.736
Verilen iş avansları	16.558	1.878
Diğer	474.296	1.164.607
	<u>67.692.208</u>	<u>18.862.938</u>

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	950.204	42.430.565
	<u>950.204</u>	<u>42.430.565</u>

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 34.899.955 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 11.755.517 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 20.329.675 TL (31 Aralık 2017: 17.515.717 TL) kısa vadeli olması sebebiyle diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir.

(**) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 0 TL (31 Aralık 2017: 31.443.975 TL), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 0 TL (31 Aralık 2017: 10.881.590 TL), Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi için 950.204 TL (31 Aralık 2017: 105.000 TL), uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	8.435.393	5.474.132
Ödenecek vergi ve fonlar	655.861	3.277.518
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	264.737	23.518
	<u>9.355.991</u>	<u>8.775.168</u>

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

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Sermaye**

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

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

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7,36 pay oranında 63.186.302 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 60.387.845 adet).

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye (devamı)

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662.500.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden 185.500.000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11.138.704 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 2013 yılı karından 24.261.296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

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

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

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

Şirket, 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirek 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 24.188.879 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2017: 23.117.578 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013’de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL’lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 8.847.688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6.132.216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 42.011.650 TL tutarındadır (31 Aralık 2017: 39.266.359 TL).

e) Temettü

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	313.924.770	74.963.767
Konut satış gelirleri(*)	252.924.725	23.934.707
Kira gelirleri	61.000.045	51.029.060
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.234.204	7.276.915
Mevduat faiz gelirleri	5.234.204	7.276.915
	319.158.974	82.240.682

(*)Grup, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl için, yerine getirilmesi zamanın belli bir anında gerçekleşen edim yükümlülüklerine ilişkin toplam 252.924.725 TL tutarında net satış muhasebeleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
b) Satışların maliyeti		
Konut satış maliyeti	196.897.381	13.036.019
Vergi, resim harç vb. diğer giderler	5.275.218	1.867.756
Diğer	997.591	908.791
	203.170.190	15.812.566

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Konut satış maliyeti	196.897.381	13.036.019
Personel giderleri	8.334.510	7.195.755
Reklam ve ilan giderleri	4.181.195	2.426.451
Dışarıdan sağlanan faydalar	391.017	1.000.529
Komisyon giderleri	356.230	937.492
Seyahat ve araç giderleri	761.025	789.573
Emlak vergisi giderleri	927.790	1.867.756
Vergi, resim ve harç giderleri	5.120.731	629.399
Kira giderleri	767.155	670.745
Amortisman giderleri ve itfa payları	176.142	412.293
Danışmanlık giderleri	439.030	411.427
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	155.280	154.945
Bakım ve onarım giderleri	134.103	41.726
Diğer	2.012.120	1.244.626
	220.653.709	30.818.736

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri (-)	12.811.718	11.584.483
Pazarlama ve satış giderleri (-)	4.671.801	3.421.687
	17.483.519	15.006.170

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Personel giderleri	8.334.510	7.195.755
Reklam ve ilan giderleri	1.102.035	835.344
Seyahat ve araç giderleri	761.025	789.573
Vergi, resim ve harç giderleri	754.285	610.562
Dışarıdan sağlanan faydalar	295.084	557.273
Kira giderleri	599.171	523.544
Amortisman giderleri ve itfa payları	176.142	412.293
Danışmanlık giderleri	439.030	411.427
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	155.280	154.945
Bakım ve onarım giderleri	134.103	41.726
Diğer giderler	61.053	52.041
	12.811.718	11.584.483

Personel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Maaşlar ve ücretler	5.880.839	4.824.149
SGK işveren payı	858.767	689.494
Huzur hakkı ücretleri	456.712	591.032
Sigorta giderleri	504.194	340.929
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	406.743	217.830
Diğer	227.255	532.321
	8.334.510	7.195.755

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Reklam ilan giderleri	3.079.161	1.591.107
Komisyon giderleri (*)	356.230	937.492
Bina ortak giderleri	945.050	252.420
Örnek daire tefrişat giderleri	14.477	190.836
Satış ofisi kira giderleri	167.984	147.201
Vergi, resim ve harç giderleri	9.766	18.837
Diğer giderler	99.133	283.794
	4.671.801	3.421.687

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	4.446.995	1.386.836
Konsorsiyum katılım iadesi	1.176.495	-
Konusu kalmayan karşılıklar	360.241	-
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	181.575	462.663
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	-	516.963
Diğer gelirler	151.255	566.226
	<u>6.316.561</u>	<u>2.932.688</u>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.667.403)	(1.826.514)
Bağış ve yardımlar	-	(2.600.000)
Diğer giderler	(194.537)	-
	<u>(1.861.940)</u>	<u>(4.426.514)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Banka kredileri faiz giderleri	6.849.704	2.212.374
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	1.333.855	2.294.796
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	5.352.871	398.127
Komisyon giderleri	534.410	214.152
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	969.107	-
	<u>15.039.947</u>	<u>5.119.449</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	<u>33.494.130</u>	<u>468.699</u>
Toplam Finansman Gideri	<u>48.534.077</u>	<u>5.588.148</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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 Aralık 2018	1 Ocak-31 Aralık 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	858.000.000	858.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	394.801.082	252.108.771
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,4601	0,2938

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
a) Borçlanma Senetleri	250.839.562	197.215.447
b) Banka Kredileri	39.705.725	29.698.973
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	24.078.915	-
	<u>314.624.202</u>	<u>226.914.420</u>

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

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Kısa vadeli finansman bonusu</i>	-	96.779.831
<i>Kısa vadeli kira sertifikası</i>	250.839.562	100.435.616
	<u>250.839.562</u>	<u>197.215.447</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka Kredileri		
<i>Kısa vadeli banka kredileri</i>	32.277.472	19.581.472
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>	3.397.826	3.397.671
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	4.030.427	6.719.830
	39.705.725	29.698.973

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

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
			286.514.860	4.030.427

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	31 Aralık 2017	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%13,25	100.435.616	-
Finansman bonusu	TL	%14,10	96.779.831	-
Değişken faizli kredi	TL	%15,86	19.581.472	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.671	6.719.830
			220.194.590	6.719.830

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	297.317.863	220.194.590
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	13.992.333	3.073.780
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	3.314.006	2.779.682
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	866.368
	314.624.202	226.914.420

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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.

2018 yılında Şirket'in stratejisi, 2017'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal Borçlar	314.624.202	226.914.420
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(28.825.032)	(123.145.273)
Net Borç	285.799.170	103.769.147
Toplam Özkaynak	2.275.075.016	1.879.401.652
Toplam Sermaye	858.000.000	820.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%33	%13

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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	1.175	15.972.432	-	-	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	1.175	15.972.432	-	-	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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	148.189	42.354.492	-	-	123.145.273
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.189	42.354.492	-	-	123.145.273
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Finansal 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 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	9.355.991	9.355.991	9.355.991	-	-
Toplam yükümlülük	339.608.410	354.644.359	141.838.648	194.411.454	18.394.257

31 Aralık 2017

<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	29.698.973	31.514.942	20.476.482	2.685.031	8.353.429
Borçlanma senedi ihraçları	197.215.447	203.158.433	203.158.433	-	-
Ticari borçlar	18.025.957	18.025.957	18.025.957	-	-
Diğer borçlar	8.775.168	8.775.164	8.775.164	-	-
Toplam yükümlülük	253.715.545	261.474.496	250.436.036	2.685.031	8.353.429

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3) 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 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)	-	-	-	-
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	(21.051.646)	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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

31 Aralık 2018				
Kar / Zarar		Özkaynaklar		
Yabancı	Yabancı	Yabancı	Yabancı	
paranın	paranın	paranın	paranın	
değer	değer	değer	değer	
kazanması	kaybetmesi	kazanması	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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	258.267.815	207.332.948
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	32.277.472	19.581.472

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2018				
<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	-	9.355.991	9.355.991	13
31 Aralık 2017				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	123.145.273	-	123.145.273	26
Ticari alacaklar	42.502.681	-	42.502.681	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	226.914.420	226.914.420	22
Ticari borçlar	-	17.609.234	17.609.234	5
İlişkili taraflara borçlar	-	416.723	416.723	4
Diğer borçlar	-	8.775.168	8.775.168	13

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 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 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 yapılan borçlanmanın getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankadaki nakit	28.814.246	123.138.273
Vadesiz mevduatlar(*)	691.954	623.757
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	28.122.292	122.514.516
Beklenen zarar karşılığı (-)	(346)	-
Diğer hazır değerler (**)	11.132	7.000
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>28.825.032</i>	<i>123.145.273</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(223.504)	(524.510)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>28.601.528</i>	<i>122.620.763</i>

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

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

31 Aralık 2018	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	19.444	%21,00	02/01/2019
TL	1.062	%2,00	02/01/2019
TL	21.126	%19,50	02/01/2019
TL	550.000	%22,00	02/01/2019
TL	20.152.876	%23,25	22/01/2019
TL	5.208.111	%22,00	30/01/2019
EUR	2.169.673	%3,75	02/01/2019
	28.122.292		
31 Aralık 2017	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	639	%3,22	2 Ocak 2018
TL	1.364	%2,00	2 Ocak 2018
TL	3.529.916	%14,25	5 Ocak 2018
TL	10.044.384	%13,50	22 Ocak 2018
TL	18.131.359	%14,30	5 Şubat 2018
TL	10.044.384	%13,50	20 Şubat 2018
EUR	9.051.598	%2,25	23 Şubat 2018
TL	71.710.872	%13,50	16 Mart 2018
	122.514.516		

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

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.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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 2018 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2017: Uyumsuzluk yoktur):

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.825.032	123.145.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.391.793.833	2.080.389.207
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		206.260.620	173.399.260
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.626.879.485	2.376.933.740
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.545.287	226.914.420
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	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	2.275.075.016	1.879.401.652
	Diğer kaynaklar		37.180.267	270.617.668
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.626.879.485	2.376.933.740
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.814.246	123.138.273
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.069.644	283.396.956
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,05%	87,52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,10%	5,18%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	23,46%	27,15%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,10%	5,18%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--