

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

30 EYLÜL 2019 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Husus

27 nolu dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Amerika Birleşik Devletleri (ABD) Adalet Bakanlığı'na bağlı New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde Ana Ortaklık Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Ana Ortaklık Banka hakkında dava açılmıştır. Mahkeme nezdinde yargılama süreci devam etmektedir. Ana Ortaklık Banka tarafından yargılama süreci, konusunda uzman ABD'li hukuk firmaları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Ana Ortaklık Banka'nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci devam etmektedir.

Ana Ortaklık Banka Yönetimi, bu aşamada, Ana Ortaklık Banka hakkında devam eden dava ile eski yönetici hakkında temyiz süreci devam eden davadan kaynaklanan herhangi bir olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir.

ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortaklık Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın finansal tablolarında bu hususlarla ilgili herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan hususlar, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

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

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Kasım 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.....		6-69
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-28
NOT 3	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	29-30
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-33
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	34-35
NOT 6	STOKLAR.....	36-37
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37-38
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39-43
NOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR	43
NOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	44
NOT 11	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	45-48
NOT 12	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	49-50
NOT 13	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50-51
NOT 14	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	51-53
NOT 15	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	53-54
NOT 16	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	54
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	54-55
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	56
NOT 19	FİNANSMAN GİDERLERİ	56
NOT 20	GELİR VERGİLERİ	57
NOT 21	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	57
NOT 22	FİNANSAL ARAÇLAR	57-58
NOT 23	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	59-66
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	66-67
NOT 25	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	67
NOT 26	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	67-68
NOT 27	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI ACISINDAN ACIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	68-69
NOT 28	ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	69
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	69-71

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		181.707.203	216.878.756
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	18.595.456	28.825.032
Ticari Alacaklar	5	10.843.961	9.757.225
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	1.072	627
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		10.842.889	9.756.598
Stoklar	6	78.583.960	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	7	768.206	647.577
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		757.068	298.429
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		11.138	349.148
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		491.306	1.021.383
Diğer Dönen Varlıklar	13	72.424.314	67.692.208
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		72.424.314	67.692.208
Duran Varlıklar		2.513.287.380	2.415.914.637
Ticari Alacaklar	5	5.224.489	6.216.382
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		5.224.489	6.216.382
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.392.673.638	2.288.772.410
Maddi Duran Varlıklar	9	4.983.563	800.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	317.044	346.313
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		317.044	346.313
Peşin Ödenmiş Giderler	7	108.600.042	118.829.008
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		-	298.429
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		108.600.042	118.530.579
Diğer Duran Varlıklar	13	1.488.604	950.204
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		1.488.604	950.204
TOPLAM VARLIKLAR		2.694.994.583	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		382.548.284	353.338.299
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	333.384.610	293.920.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.396.280	3.397.826
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>3.396.280</i>	<i>3.397.826</i>
Ticari Borçlar	5	25.293.278	15.628.217
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>227.743</i>	<i>79.078</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>25.065.535</i>	<i>15.549.139</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	11.347.774	10.116.377
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>11.347.774</i>	<i>10.116.377</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.727.561	1.549.747
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>1.344.271</i>	<i>1.262.500</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	<i>383.290</i>	<i>287.247</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	7.398.781	28.726.095
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>7.398.781</i>	<i>28.726.095</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.174.309	17.836.274
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	7.489.622	17.306.339
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>7.489.622</i>	<i>17.306.339</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	684.687	529.935
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>684.687</i>	<i>529.935</i>
ÖZKAYNAKLAR		2.304.271.990	2.261.618.820
Ödenmiş Sermaye	14	928.000.000	858.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(26.162.328)	(24.188.879)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(81.503)	(81.503)
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>		<i>(81.503)</i>	<i>(81.503)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	49.937.018	42.011.650
Geçmiş Yıllar Karları		1.255.115.292	954.587.570
Net Dönem Karı		47.518.415	381.344.886
TOPLAM KAYNAKLAR		2.694.994.583	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Hasılat	15	95.925.495	52.789.066	270.322.552	169.142.591
Satışların Maliyeti (-)	15	(29.544.181)	(23.583.812)	(178.026.709)	(123.099.856)
BRÜT KAR		66.381.314	29.205.254	92.295.843	46.042.735
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(10.737.713)	(3.433.182)	(9.653.475)	(3.029.047)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(3.424.015)	(855.000)	(1.203.170)	(547.281)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.687.059	254.656	6.179.933	4.039.270
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(301.674)	(152.974)	(999.925)	(792.883)
ESAS FAALİYET KARI		53.604.971	25.018.754	86.619.206	45.712.794
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		2.227.001	190.079	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		55.831.972	25.208.833	86.619.206	45.712.794
Finansman Giderleri (-)	19	(8.313.557)	(2.823.651)	(15.179.094)	(7.474.194)
VERGİ ÖNCESİ KAR		47.518.415	22.385.182	71.440.112	38.238.600
DÖNEM KARI		47.518.415	22.385.182	71.440.112	38.238.600
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI		47.518.415	22.385.182	71.440.112	38.238.600
Adi Pay Başına Kazanç		0,0512	0,0119	0,0833	0,0446
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden					
Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		47.518.415	22.385.182	71.440.112	38.238.600

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	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 2018 itibarıyla bakiyeler	820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	745.845.659	252.108.771	1.884.061.505
TFRS 9 Politika değişikliği sebebiyle etki	-	-	-	-	-	(683.632)	-	(683.632)
TFRS 15 Politika değişikliği sebebiyle etki	-	-	-	-	-	5.343.485	-	5.343.485
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye	820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	745.845.659	252.108.771	1.884.061.505
Transferler	-	-	-	-	2.745.291	249.363.480	(252.108.771)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	71.440.112	71.440.112
Yedeklerden Sermaye Artırımı	38.000.000	(1.071.301)	-	-	-	(36.928.699)	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(3.692.870)	-	(3.692.870)
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiyeler	858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	13.198	42.011.650	954.587.570	71.440.112	1.951.808.747
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	381.344.886	2.261.618.820
Transferler	-	-	-	-	7.925.368	373.419.518	(381.344.886)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	47.518.415	47.518.415
Yedeklerden Sermaye Artırımı	70.000.000	(1.973.449)	-	-	-	(68.026.551)	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(4.865.245)	-	(4.865.245)
30 Eylül 2019 itibarıyla bakiyeler	928.000.000	(26.162.328)	49.945.096	(81.503)	49.937.018	1.255.115.292	47.518.415	2.304.271.990

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		
Dönem Karı	47.518.415	71.440.112
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10 1.268.917	95.742
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12 344.997	(359.543)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19 4.463.523	6.034.700
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8 (2.227.001)	-
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6 30.351.371	123.318.002
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	(94.843)	27.907.494
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	10.108.337	(55.455.144)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler	(4.740.429)	(7.474.690)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler	9.665.061	1.993.390
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.231.397	(196.311.715)
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(21.660.269)	171.167
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	76.229.476	(28.640.485)
Alınan Faiz	3.075.085	5.079.766
	79.304.561	(23.560.719)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10 (5.423.408)	(239.442)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8 (56.235.270)	(96.524.824)
	(61.658.678)	(96.764.266)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.179.222.814	528.291.444
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.149.576.504)	(481.347.146)
Ödenen Temettüleri	(4.865.245)	(3.692.870)
Ödenen Faiz	(52.977.565)	(38.615.679)
	(28.196.500)	4.635.749
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	(10.550.617)	(115.689.236)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	28.601.528	122.879.368
	18.050.911	7.190.132

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 928.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 466.282.021 TL'si aynı ve 265.500.000 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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2018: 38).

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

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

Tarih	Sermaye	Bedelli	Artırım bedeli	Kaynaklar
19 Aralık 2017	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İhraç tarihi</u>	<u>Vade tarihi</u>	<u>Getiri oranı</u>	<u>Nominal tutar</u>	<u>İtfa tarihi</u>	<u>İtfa tutarı</u>
19 Aralık 2017	16 Mart 2018	% 13,25	100.000.000	16 Mart 2018	103.158.384
16 Mart 2018	20 Haziran 2018	% 13,40	100.000.000	20 Haziran 2018	103.528.384
23 Mart 2018	20 Haziran 2018	% 13,40	25.000.000	20 Haziran 2018	25.816.849
20 Haziran 2018	19 Eylül 2018	% 17,00	125.000.000	19 Eylül 2018	130.297.945
19 Eylül 2018	19 Aralık 2018	% 27,00	128.560.000	19 Aralık 2018	129.614.742
12 Ekim 2018	22 Ocak 2019	% 27,50	75.000.000	22 Ocak 2019	80.763.699
19 Aralık 2018	16 Nisan 2019	% 23,60	170.000.000	16 Nisan 2019	182.970.150
22 Ocak 2019	21 Mayıs 2019	% 22,50	80.000.000	21 Mayıs 2019	85.868.480
16 Nisan 2019	20 Ağustos 2019	% 22,75	180.000.000	20 Ağustos 2019	194.136.120
21 Mayıs 2019	17 Eylül 2019	% 23,50	75.000.000	17 Eylül 2019	80.746.200
20 Ağustos 2019	17 Aralık 2019	% 17,50	205.000.000	17 Aralık 2019	-
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	% 14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	-

Şirket'in finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İhraç tarihi</u>	<u>Vade tarihi</u>	<u>Getiri oranı</u>	<u>Nominal tutar</u>	<u>İtfa tarihi</u>	<u>İtfa tutarı</u>
6 Ekim 2017	30 Mart 2018	% 14,10	93.668.000	30 Mart 2018	100.000.213
19 Eylül 2018	21 Aralık 2018	% 28,50	46.615.000	21 Aralık 2018	50.000.000

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Kasım 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

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

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

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

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

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 16 Kiralamalar standardının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

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

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

Kayıtlara alınan kullanım hakkı varlıkları, aşağıdaki varlıklar ile ilgilidir:	30 Eylül 2019	1 Ocak 2019
Gayrimenkuller	1.318.679	1.318.679
Araçlar	698.723	343.834
Toplam kullanım hakkı varlıkları	2.017.401	1.662.512

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

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

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

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16

TFRS Yorum 23

TMS 28 (değişiklikler)

TMS 19 (değişiklikler)

Kiralamalar

Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

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

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi (devamı)

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

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

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

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

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

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

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

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 17

TFRS 3 (değişiklikler)

TMS 1 (değişiklikler)

TMS 8 (değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

İşletme Birleşmeleri

Finansal Tabloların Sunuluşu

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde

Değişiklikler ve Hatalar

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları(devamı)

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar (devamı)

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

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

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

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

Stoklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

TFRS 16 Kiralamalar

Şirket ofisini ve araçları kiralamaktadır. Kiralama sözleşmeleri genellikle 3 yıllık sabit süreler için yapılmakta ancak aşağıda açıklandığı gibi uzatma seçeneklerine sahip olabilmektedir. Kira şartları bireysel olarak müzakere edilip çok çeşitli farklı şartlar ve koşulları içerebilmektedir. Kira sözleşmeleri herhangi bir sözleşmeye tabi değildir, ancak kiralanın varlıklar borçlanma amacıyla garanti olarak kullanılamaz.

2018 yılına kadar, maddi duran varlık kiralamaları, finansal kiralama veya operasyonel kiralama olarak sınıflandırılmıştır. Operasyonel kiralama kapsamında yapılan ödemeler (kiracıdan alınan herhangi bir teşvikten net olarak) kira süresi boyunca doğrusal bir şekilde kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanın varlığın Şirket tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle amortismanına tabi tutulur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve borçlar başlangıçta bugünkü değer esasına göre ölçülür. Kiralama borçları, aşağıdaki kira ödemelerinin net bugünkü değerini içerir:

- Sabit ödemeler (madde içi sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- Endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- Artık değer garantisi altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Eğer kiracı opsiyonu kullanacaksa bir satın alma opsiyonunun fiyatı
- Kira kontratı bu opsiyonu kullanan kiracıyı yansıtıyorsa, kira sözleşmesini feshetme cezalarının ödenmesi.

Kira ödemeleri kiraya uygulanan faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Bu oran belirlenemezse, kiracının benzer bir ekonomik ortamda benzer şart ve koşullarla benzer değerde bir varlık elde etmek için gereken fonları ödünç almak zorunda kalacağı oran olarak, kiracının alternatif borçlanma oranı kullanılır.

Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

- kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- ilk direk maliyetler
- restorasyon maliyetleri

Kısa vadeli finansal kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralanmasıyla ilgili ödemeler, doğrusal bir şekilde kar veya zarara yansıtılan bir gider olarak muhasebeleştirilir. Kısa vadeli kiralamalar, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kiralamalardır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiralama - kiracı durumunda Şirket (devamı)

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değer, 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, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri (devamı)

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

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan 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 hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.6 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

2.5. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	105.110.291	93.267.604
Duran varlıklar	8.035.405	3.501.319
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.724.385)	(8.844.324)
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem kartı	15.821.490	27.710.214

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)

Müşterek Faaliyetler (devamı)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı (devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	16.421.191	40.093.573
Duran varlıklar	10.017	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(880.176)	(5.721.325)
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	242.542	15.495.419

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	6.924.378	8.151.289
Duran varlıklar	15.524.088	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(41.793.821)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.304.938)	(2.987.240)
	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(9.081.689)	(9.053.144)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	538.840	629.156
Vadeli mevduat	17.987.550	28.121.306
Pos bakiyesi	-	11.132
	<u>18.526.390</u>	<u>28.761.594</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	284.427.808	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	23.987.972	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	5.225.636	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi	<u>16.706.529</u>	<u>23.999.353</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2019				Yatırım Amaçlı
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
Ortaklar					
Halkbank A.Ş.	3.572.343	4.895.196	32.377.028	357.528	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler					
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	45.308.318
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	57.158	18.926	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	1.167.788	-
	<u>3.572.343</u>	<u>4.895.196</u>	<u>32.434.186</u>	<u>1.544.242</u>	<u>45.308.318</u>

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2018				Yatırım Amaçlı
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
Ortaklar					
Halkbank A.Ş.	3.231.956	3.386.844	29.673.715	191.792	5.316.667
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler					
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	42.300	12.253	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	1.003.190	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	37.041.049
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	5.413.060	-	-	9.647.411
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	365.000	265.000
	<u>3.231.956</u>	<u>8.799.904</u>	<u>29.716.015</u>	<u>1.572.235</u>	<u>52.270.127</u>

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>1.567.599</u>	<u>1.120.755</u>
	<u>1.567.599</u>	<u>1.120.755</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar	2019	2018
Ticari alacaklar	10.951.422	9.855.156
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.072	627
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(108.533)	(98.558)
	10.843.961	9.757.225

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	2019	2018
Açılış bakiyesi	(98.558)	(425.027)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	230.718
Dönem gideri	(9.975)	-
Kapanış bakiyesi	(108.533)	(194.309)

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanın konutlar nedeniyle oluşan ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Satılan ve kiralanın konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	2019	2018
Satılan konutlar	5.065.460	7.179.362
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	<i>1.388.927</i>	<i>1.389.173</i>
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	<i>2.518.162</i>	<i>3.929.705</i>
<i>Referans Bakırköy projesi</i>	<i>894.138</i>	<i>831.222</i>
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	<i>264.233</i>	<i>1.029.262</i>
Kiralanın gayrimenkuller (*)	5.887.034	2.676.421
	10.952.494	9.855.783

*Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar (devamı):

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	5.276.523	6.279.174
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(52.034)	(62.792)
	<u>5.224.489</u>	<u>6.216.382</u>

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	5.276.523	6.279.174
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	3.128.668	3.501.319
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	2.147.855	2.777.855
	<u>5.276.523</u>	<u>6.279.174</u>

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

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	25.065.535	15.549.139
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	227.743	79.078
	<u>25.293.278</u>	<u>15.628.217</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2018 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2019 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	473.957	-	(159.318)	314.639
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	4.633.813	-	(876.773)	3.757.040
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	69.511.723	-	(6.049.316)	63.462.407
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	27.714.455	-	(23.420.676)	4.293.779
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	6.601.383	939.488	(784.776)	6.756.095
Toplam	108.935.331	939.488	(31.290.859)	78.583.960

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

(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'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Şirket, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Şirket 29.04.2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Şirket yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 30 Eylül 2019 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 159.318 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31 Aralık 2018: 5 adet tapu devri ile 1.949.715 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 1.060.088 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(2) Şirket Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89, 90 ve 110 numaralı parselde yer alan 13.073 metrekare yüzölçümündeki arsaya 22.04.2013 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. Projede 97 Adet konut 5 adet ticari ünite bulunmaktadır. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı, 02.11.2015 tarihinde de kat mülkiyeti tapuları çıkarılmıştır. 30 Eylül 2019 döneminde 2 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 1.110.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 894.063 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 4 adet tapu devri, 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri ve 1.305.063 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket 08.02.2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 30 Eylül 2019 dönemi itibarıyla projede 18 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 4.729.291 TL ve 3.383.895 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 751 adet bağımsız bölümün teslim işlemi, 187.395.433 TL tutarında konut satış geliri ve 148.395.114 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

(4) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30.01.2019 Tarihinde şirket kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 30 Eylül 2019 dönemi itibarıyla projede, 207 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamalanmıştır. Toplam satış tutarı, 33.107.284 TL ve 23.633.984 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri, 61.944.577 TL ve 46.136.315 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(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. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 55 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Peşin ödenmiş sigorta gideri (Not 4)	757.068	298.429
Diğer	11.138	349.148
	<u>768.206</u>	<u>647.577</u>
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen yatırım avansları	108.275.850	118.780.712
Diğer	324.192	48.296
	<u>108.600.042</u>	<u>118.829.008</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	97.210.801	102.981.318
İzmir Evora projesi	11.045.373	15.776.089
Caddebostan projesi	19.676	8.210
Erzurum Şehristan projesi	-	15.095
	108.275.850	118.780.712
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri	11.320.210	10.102.627
Diğer	27.564	13.750
	11.347.774	10.116.377
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri		
İzmir Evora projesi	8.623.734	2.907.678
Bizimtepe Aydos projesi	1.301.991	5.444.637
Erzurum Şehristan projesi	658.690	1.017.775
Bakırköy projesi	710.592	710.592
Eskişehir Odunpazarı projesi	25.203	21.945
	11.320.210	10.116.377

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

	30 Eylül 2019	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Arsalar	31.970.000	-	7.286.000	24.684.000
Binalar	1.103.496.032	-	555.697.434	547.798.598
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.257.207.606	-	24.316.352	1.232.891.255
	<u>2.392.673.638</u>	<u>-</u>	<u>587.299.786</u>	<u>1.805.373.853</u>
Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Arsalar	7.286.000	-	7.286.000	-
Binalar	1.098.187.635	-	555.224.537	542.963.098
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.183.298.775	-	24.303.775	1.158.995.000
	<u>2.288.772.410</u>	<u>-</u>	<u>586.814.312</u>	<u>1.701.958.098</u>

Mevcut dönemde 1. Seviye, 2. Seviye ve 3. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.525.473.077 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.791.914.981 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 86.908.633 TL (31 Aralık 2018: 41.310.683 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Aralık 2018 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2019 Gerçeğe uygun değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Salıpazarı Arsası	7.286.000	-	-	-	7.286.000
Erzurum Yakutiye Arsası	-	10.047.000	-	-	10.047.000
Erzurum Palandöken Arsaları	-	14.637.000	-	-	14.637.000
Arsalar toplamı	7.286.000	24.684.000	-	-	31.970.000
İstanbul Karaköy Binası	37.825.000	-	-	-	37.825.000
İstanbul Salıpazarı Binası	81.056.000	-	-	-	81.056.000
İzmir Konak Binası-1	28.794.550	-	-	-	28.794.550
Ankara Kızılay Binası	18.714.823	-	-	-	18.714.823
İstanbul Beyoğlu Binası	28.741.669	-	-	-	28.741.669
İstanbul Beşiktaş Binası	21.346.000	-	-	-	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	20.526.000	-	-	-	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	18.844.404	-	-	-	18.844.404
İzmir Konak Binası-2	16.186.796	-	-	-	16.186.796
Ankara Başkent Binası	12.642.550	-	-	-	12.642.550
İstanbul Bakırköy Binası	25.154.333	-	-	-	25.154.333
Bursa Binası	16.110.000	-	-	-	16.110.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	10.770.670	-	-	-	10.770.670
Kocaeli Binası	13.100.920	-	-	-	13.100.920
İstanbul Fatih Binası	13.475.250	-	-	-	13.475.250
Sakarya Adapazarı Binası	10.979.699	-	-	-	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 2	9.000.000	-	-	-	9.000.000
İstanbul Ataköy Binası	12.954.666	-	-	-	12.954.666
İstanbul Nişantaşı Binası	10.288.500	-	-	-	10.288.500
Halkbank Finans Kule	228.385.286	472.897	-	-	228.858.183
Park Dedeman Levent Otel	246.138.000	-	-	-	246.138.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	137.773.786	-	-	-	137.773.786
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	77.995.312	-	-	-	77.995.312
Eskişehir B12 Daire	680.248	-	-	-	680.248
Eskişehir B13 Daire	703.173	-	-	-	703.173
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	-	1.462.550	-	895.450	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	-	799.931	-	866.569	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	-	103.601	-	105.899	209.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför	-	106.997	-	169.003	276.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	-	135.420	-	190.080	325.500
Binalar toplamı	1.098.187.635	3.081.395	-	2.227.001	1.103.496.032
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.158.995.000	73.896.255	-	-	1.232.891.255
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	24.303.775	12.577	-	-	24.316.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.183.298.775	73.908.832	-	-	1.257.207.607
Toplam	2.288.772.410	101.674.227	-	2.227.001	2.392.673.638

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 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	30 Eylül 2018 Gerçeğe uygun değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Salıpazarı Arsası	-	5.178.343	-	-	5.178.343
Arsalar toplamı	-	5.178.343	-	-	5.178.343
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	-	-	-	36.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	5.550.542	-	-	65.278.838
İzmir Konak Binası-1	27.156.000	-	-	-	27.156.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	-	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	26.473.003	-	-	-	26.473.003
İstanbul Beşiktaş Binası	19.465.000	-	-	-	19.465.000
İstanbul Etiler Binası	18.440.000	-	-	-	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	16.262.529	-	-	-	16.262.529
İzmir Konak Binası-2	16.090.500	-	-	-	16.090.500
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	-	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	23.548.000	-	-	-	23.548.000
Bursa Binası	14.400.400	-	-	-	14.400.400
İzmir Karşıyaka Binası	-	-	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.863.250	-	-	-	9.863.250
Kocaeli Binası	12.521.000	-	-	-	12.521.000
İstanbul Fatih Binası	12.477.083	-	-	-	12.477.083
İstanbul Caddebostan Binası	-	-	-	-	-
Sakarya Adapazarı Binası	12.525.000	-	-	-	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	-	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	12.463.200	-	-	-	12.463.200
İstanbul Nişantaşı Binası	9.514.000	-	-	-	9.514.000
Ataşehir Finans Plaza	209.450.640	-	-	-	209.450.640
Levent Otel Projesi (b)	176.319.803	-	-	-	176.319.803
Kocaeli Şekerpınar A Blok Data Merkezi	98.016.800	-	-	-	98.016.800
Eskişehir D Blok Market	4.236.600	-	(4.236.600)	-	-
Eskişehir 17 BB Ticari Ünite	-	-	-	-	-
Kocaeli Şekerpınar B Blok	75.832.883	163.896	-	-	75.996.779
Eskişehir B12 Daire	-	680.634	-	-	680.634
Binalar toplamı	927.752.212	6.395.072	(4.236.600)	-	929.910.684
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	110.788.390	-	-	998.908.390
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	12.512.591	1.664.232	-	-	14.176.823
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	112.452.622	-	-	1.013.085.213
Toplam	1.828.384.803	124.026.037	(4.236.600)	-	1.948.174.240

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiracı/Kiraçlar	Eldedilen Kira Geliri (2019 9 Aylık)	Direk İşletme/bakım giderleri (2019) (TL)	Eldedilen Kira Geliri (2018 9 Aylık)	Direk İşletme/bakım giderleri (2018) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10 Aralık 2018	7.286.000	-	-	27.047	-	-
Erzurum Yakutiye Arsası 1 ¹¹	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Ağustos 2019	9.850.000	-	-	-	-	-
Erzurum Palandöken Arsaları 1 ¹⁰	5 Eylül 2019	14.637.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Ağustos 2019	14.350.000	-	-	-	-	-
Arsalar toplamı		29.862.343			31.486.000			27.047		
Ankara Bahçelievler Binası 1 ¹	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Aralık 2018	10.770.670	Halk Bankası A.Ş.	693.636	3.585	603.162	3.560
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10 Aralık 2018	9.000.000	İpeköl Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	258.000	2.271	-	2.248
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2018	12.642.550	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.037.614	10.304	926.615	10.285
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	18.714.823	Halk Bankası A.Ş.	1.320.025	16.684	1.147.848	16.323
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	228.385.286	Halk Bankası A.Ş.	12.540.000	262.685	11.700.000	253.568
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	16.110.000	Halk Bankası A.Ş.	919.036	9.783	799.162	9.812
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	680.248	Ramazan Şahin	25.150	1.611	11.000	-
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	703.173	Gökhan Yıldırım	24.795	1.727	-	-
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	12.954.666	Halk Bankası A.Ş.	768.977	8.431	668.676	8.350
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	25.154.333	Halk Bankası A.Ş.	1.369.838	9.237	1.191.163	9.211
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2018	21.346.000	Halk Bankası A.Ş.	1.245.307	29.511	1.082.876	9.060
İstanbul Beyoğlu Binası	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	28.741.669	Halk Bankası A.Ş.	1.068.473	43.126	1.033.588	18.978
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2018	20.526.000	Halk Bankası A.Ş.	971.339	18.830	844.643	16.299
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	13.475.250	Halk Bankası A.Ş.	622.653	19.679	541.438	19.187
İstanbul Karaköy Binası ²	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10 Aralık 2018	37.825.000	-	-	32.394	-	31.593
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2018	10.288.500	Halk Bankası A.Ş.	523.029	4.849	454.808	4.569
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	81.056.000	Sapaz Oteliçilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	4.300.127	157.960	3.680.374	160.896
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	18.844.404	Halk Bankası A.Ş.	958.886	18.996	833.814	18.016
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	28.794.550	Halk Bankası A.Ş.	1.307.572	69.768	1.137.019	16.775
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	16.186.796	Halk Bankası A.Ş., Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	886.008	43.140	763.039	66.899
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Aralık 2018	13.100.920	Halk Bankası A.Ş.	871.715	7.717	758.013	7.680
Kocaeli Şekerpinar A Blok Data Merkezi	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	137.773.786	Halk Bankası A.Ş.	5.645.413	211.270	4.940.898	204.291
Kocaeli Şekerpinar B Blok ³	11 Eylül 2012	39.830.221	Mevcut İnşaat Seviyesi	27 Aralık 2018	77.995.312	-	-	307.603	-	304.832
Levent Otel Projesi (b)	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	13 Aralık 2018	246.138.000	Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	15.660.292	143.754	10.237.500	136.143
Sakarya Adapazarı Binası ⁴	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	10.979.699	-	-	9.674	692.281	8.077
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş ⁵	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	2.358.000	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	38.667	368	-	-
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market ⁶	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	1.666.500	Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	32.883	643	-	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför ⁷	10 Haziran 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	276.000	Gerçek Kişi	2.800	138	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemiş ⁸	23 Mayıs 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	209.500	Gerçek Kişi	3.600	137	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakç ⁹	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2018	325.500	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	-	-	-	-
Binalar toplamı		541.284.738			1.103.023.135		53.095.835	1.445.875	44.047.917	1.336.652
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	572.234.011	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2018	1.158.995.000	-	-	-	-	-
İstanbul Caddébostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Kasım 2010	7.850.159	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2018	24.303.795	-	-	-	-	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		580.084.170			1.183.298.795					
Toplam		1.151.231.251			2.317.807.930		53.095.835	1.472.922	44.047.917	1.336.652

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

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

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

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

5- Bizimtepe Aydos T 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölgeler (Kreş) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.

6- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölgeler (Market) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.'ye kiralanmıştır.

7- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23.05.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

8- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuruyemişçi) 10.06.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

9- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 19.09.2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.

10- Erzurum Palandöken Arsaları 05.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

11- Erzurum Yakutiye Arsası 30.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Hayat ve Emeklilik, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Dedeman Turizm, İpekyol Giyim, Yakın Ufaklar Eğitim, Mopaş Marketçilik ve 4 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralalamaları	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	64.981.718	59.141.590
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	175.582.397	182.540.699
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	175.756.637	215.038.955
	<u>416.320.753</u>	<u>456.721.244</u>

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Faaliyet Kiralamasından Kaynaklı Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.855.540	670.527	-	2.526.067
Alımlar	35.216	3.366.909	2.017.401	5.419.526
Çıkışlar	(11.017)	-	-	(11.017)
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.879.739</u>	<u>4.037.436</u>	<u>2.017.401</u>	<u>7.934.576</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.062.661)	(663.086)	-	(1.725.747)
Dönem gideri	(175.096)	(562.531)	(498.139)	(1.235.766)
Çıkışlar	10.500	-	-	10.500
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.227.257)</u>	<u>(1.225.617)</u>	<u>(498.139)</u>	<u>(2.951.013)</u>
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	<u>652.482</u>	<u>2.811.819</u>	<u>1.519.262</u>	<u>4.983.563</u>

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Faaliyet Kiralamasından Kaynaklı Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	-	1.879.120
Alımlar	71.291	7.098	-	78.389
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.286.984</u>	<u>670.525</u>	<u>-</u>	<u>1.957.509</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.106)	(661.362)	-	(1.608.468)
Dönem gideri	(81.826)	(1.534)	-	(83.360)
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.028.932)</u>	<u>(662.896)</u>	<u>-</u>	<u>(1.691.828)</u>
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	<u>258.052</u>	<u>7.629</u>	<u>-</u>	<u>265.681</u>

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 652.257 TL'si (30 Eylül 2018: 83.360 TL) genel yönetim giderlerine, 583.509 TL'si (30 Eylül 2018: Bulunmamaktadır.) pazarlama giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi</u>	<u>1.019.841</u>	<u>1.019.841</u>
Alımlar	3.882	3.882
<u>30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</u>	<u>1.023.723</u>	<u>1.023.723</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
<u>1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi</u>	<u>(673.528)</u>	<u>(673.528)</u>
Dönem gideri	(33.151)	(33.151)
<u>30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</u>	<u>(706.679)</u>	<u>(706.679)</u>
<u>30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri</u>	<u>317.044</u>	<u>317.044</u>
	Diğer Maddi Olmayan	
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Duran Varlıklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi</u>	<u>756.715</u>	<u>756.715</u>
Alımlar	161.053	161.053
<u>30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi</u>	<u>917.768</u>	<u>917.768</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
<u>1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi</u>	<u>(650.997)</u>	<u>(650.997)</u>
Dönem gideri	(12.382)	(12.382)
<u>30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi</u>	<u>(663.379)</u>	<u>(663.379)</u>
<u>30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri</u>	<u>254.389</u>	<u>254.389</u>

İtfa paylarının 33.151 TL'si (30 Eylül 2018: 12.382 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer kısa vadeli karşılıklar</u>		
Dava karşılığı	209.483	205.335
Diğer gider karşılıkları	173.807	81.912
	<u>383.290</u>	<u>287.247</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	205.335	205.335
İlave karşılık	4.148	4.148
30 Eylül 2019 itibarıyla	<u>209.483</u>	<u>209.483</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla	67.760	67.760
30 Eylül 2018 itibarıyla	<u>67.760</u>	<u>67.760</u>

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, şirket tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, şirket aleyhine açılan 19 adet dava olup, 12 tanesi tüketici davası, 3 tanesi icra hukuk mahkemesinde görünen davalar, 1 tanesi menfi tespit davası, 2 tanesi sulh hukuk davası ve 1 tane iş hukukundan doğan tazminat davasıdır. Şirketin ortağı olduğu Halk GYO-Er Konut Adi ortaklığı adına başlatılan 2 adet tüketici davası ve 4 adet tüketici hakem heyeti müracaatı bulunmaktadır. Şirketin ortağı olduğu Halk GYO-Vakıf GYO Adi ortaklığı 28 adet tüketici davası ve 1 adet tüketici hakem heyeti müracaatı bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

30 Eylül 2019		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		245.537.296
	-Teminat	95.537.296
	-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		106.403.481
	-Teminat	106.403.481
	-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 Gimeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-
	-Teminat	-
	-Rehin	-
	-İpotek	-
Toplam		351.940.777

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	92.161.474	92.161.474
Gerçek Kişiler	Referans Bakırköy	Garantörlük temliknamesi	2.325.000	2.991.000
2,5 ve 8 No'lu Eskişehir İcra Müdürlükleri	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	224.624	224.624
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Dedeman Otel	Teminat mektubu	593.193	551.455
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. A.Ş.	Caddebostan projesi	Teminat senedi	219.565	219.565
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	13.440	13.440
			<u>245.537.296</u>	<u>246.161.558</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30 Haziran 2019					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	662.500.000	331.250.000	29.964.000	14.982.000
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	-	205.637.000	102.818.500	7.230.962	3.615.481
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	50.112.000	125.500.000	-	-	-	87.806.000
Toplamlar	50.112.000	125.500.000	868.137.000	434.068.500	37.194.962	106.403.481

(*) 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.

(**) 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.

(***)Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 50.112.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 125.500.000 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2018					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	-	722.830.850	361.415.425	45.661.700	22.830.850
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	-	-	255.000.000	127.500.000	7.774.472	3.887.236
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	66.880.000	125.500.000	-	-	-	96.190.000
Toplamlar	66.880.000	125.500.000	977.830.850	488.915.425	53.436.172	122.908.086

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynakların oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	Öz Kaynak Oranı	31 Aralık 2018	Öz Kaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	245.537.296	%10,66	246.161.558	%10,88
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	14.982.000	%0,65	22.830.850	%1,01
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	3.615.481	%0,16	3.887.236	%0,17
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	87.806.000	%3,81	96.190.000	%4,25

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 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

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	144.617.238	152.709.440
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	43.408.872	42.316.560
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	23.003.985	24.112.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	14.400.000	19.925.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	9.477.466	9.042.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş.	Erzurum Şehristan	Teminat mektubu	3.150.000	3.165.095
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.830.490	-
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	720.000	720.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	702.750	702.750
Abad Gayrimenkul A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	701.500	701.500
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	Caddebostan projesi	Teminat mektubu	379.775	629.775
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	304.440	-
Biskon Yapı A.Ş.	Referans Bakırköy	Teminat mektubu	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	240.300	240.300
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.	Sancaktepe Projesi	Teminat mektubu	30.975	235.410
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	200.000
Diğer			193.365	304.480
			<u>243.661.156</u>	<u>255.304.310</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Çalışan prim karşılığı	730.510	773.398
Kullanılmayan izin karşılığı	613.761	489.102
	<u>1.344.271</u>	<u>1.262.500</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	684.687	529.935
	<u>684.687</u>	<u>529.935</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	529.935	318.371
Hizmet maliyeti	151.967	55.333
Faiz maliyeti	15.216	11.127
Ödenen kıdem tazminatları	(12.431)	-
30 Eylül itibarıyla karşılık	<u>684.687</u>	<u>384.831</u>

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %12 enflasyon ve %16,30 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,84 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %3,84) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,45, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ekim 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379,86 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 78.002 TL / (94.774) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 5.268 TL / (5.483) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV (*)	71.446.131	66.985.147
Verilen depozito ve teminatlar	219.752	216.207
Verilen iş avansları	38.755	16.558
Diğer	719.676	474.296
	<u>72.424.314</u>	<u>67.692.208</u>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	
<u>(*) Devreden KDV Detayı</u>			
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Bizimtepe Aydos	38.431.395	34.899.955
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Erzurum Şehristan	11.641.834	11.755.517
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Merkez	21.372.902	20.329.675
	<u>71.446.131</u>	<u>66.985.147</u>	

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	1.488.604	950.204
	<u>1.488.604</u>	<u>950.204</u>

(**) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi için 1.488.604 TL (31 Aralık 2018: 950.204 TL), uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	6.275.620	8.435.393
Biten işlere ait hakediş maliyetleri	-	19.370.104
Ödenecek vergi ve fonlar	480.940	655.861
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	642.221	264.737
	<u>7.398.781</u>	<u>28.726.095</u>

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

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül 2019	%	31 Aralık 2018
Halkbank	A	1,58	14.663.070	1,58	13.557.019
Halkbank(*)	B	70,38	653.146.923	70,38	603.879.347
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	350.189	0,04	323.773
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	259.839.817	28,00	240.239.859
Nominal sermaye		100	928.000.000	100	858.000.000
Toplam sermaye			<u>928.000.000</u>		<u>858.000.000</u>

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7,36 pay oranında 68.341.356 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 60.387.845 adet).

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 928.000.000 TL itibari değerde 928.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 265.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni olarak ödenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye (devamı)

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

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

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

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

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

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

Şirket, 17 Haziran 2019 tarihinde geçmiş yıllar karından 70.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 928.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 26.162.328 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2018: 24.188.879 adet). Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye artırımını	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye artırımını	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Toplam geri alınmış paylar		26.162.328		24.809.533

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

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

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 49.937.018 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 42.011.650 TL).

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	92.850.410	51.159.871	265.242.786	168.230.302
<i>Konut satış gelirleri(*)</i>	39.754.575	33.006.584	221.194.869	152.699.343
<i>Kira gelirleri</i>	53.095.835	18.153.287	44.047.917	15.530.959
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3.075.085	1.629.195	5.079.766	912.289
<i>Mevduat faiz gelirleri</i>	3.075.085	1.629.195	5.079.766	912.289
	<u>95.925.495</u>	<u>52.789.066</u>	<u>270.322.552</u>	<u>169.142.591</u>

(*) Şirket, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren yıl için, yerine getirilmesi zamanın belli bir anında gerçekleşen edim yükümlülüklerine ilişkin toplam 39.754.575 TL tutarında net satış muhasebeleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
b) Satışların maliyeti				
Konut satış maliyeti	28.071.259	23.252.253	176.772.949	122.865.788
Sigorta Gideri	614.749	182.511	550.248	183.469
Emlak vergisi giderleri	508.515	-	513.418	-
Bakım onarım tadilat ve Genel giderlere katılım payları	150.090	101.649	79.413	7.495
Destek Hizmet Gideri	124.450	42.578	95.373	32.386
Amortisman giderleri	-	-	-	-
Diğer	75.118	4.821	15.308	10.718
	<u>29.544.181</u>	<u>23.583.812</u>	<u>178.026.709</u>	<u>123.099.856</u>

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Konut satış maliyeti	26.926.314	22.107.308	176.772.949	122.865.788
Personel giderleri	7.938.101	2.710.946	6.069.361	2.044.387
Bina ortak giderleri	1.337.270	308.567	-	-
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.268.917	562.189	95.742	11.190
Reklam ve ilan giderleri	1.049.522	175.554	1.229.586	203.684
Vergi, resim ve harç giderleri	758.116	94.556	466.393	88.486
Sigorta Gideri	654.749	222.511	-	-
Dışarıdan sağlanan faydalar	568.856	180.076	757.204	216.447
Emlak vergisi giderleri	508.515	-	513.418	-
Bakım ve onarım giderleri	231.248	56.311	26.525	12.281
Seyahat ve araç giderleri	205.290	32.326	464.864	155.020
Danışmanlık giderleri	163.191	51.898	302.904	107.768
Kira giderleri	117.527	20.022	433.344	151.311
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	122.480	41.066	104.470	32.720
Komisyon giderleri	68.013	10.876	382.254	374.829
Diğer	1.787.800	1.297.787	1.264.340	412.273
	<u>43.705.909</u>	<u>27.871.993</u>	<u>188.883.354</u>	<u>126.676.184</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri (-)	10.737.713	3.433.182	9.653.475	3.029.047
Pazarlama ve satış giderleri (-)	3.424.015	855.000	1.203.170	547.281
	<u>14.161.728</u>	<u>4.288.182</u>	<u>10.856.645</u>	<u>3.576.328</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Personel giderleri	7.675.568	2.566.565	6.069.361	2.044.387
Amortisman giderleri ve itfa payları	685.408	225.388	95.742	11.190
Dışarıdan sağlanan faydalar	568.856	180.076	757.204	216.447
Vergi, resim ve harç giderleri	557.092	81.289	444.349	83.324
Reklam ve ilan giderleri	407.522	162.434	913.890	201.178
Bakım ve onarım giderleri	231.248	56.311	26.525	12.281
Seyahat ve araç giderleri	205.290	32.326	464.864	155.020
Danışmanlık giderleri	163.191	51.898	302.904	107.768
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	122.480	41.066	104.470	32.720
Kira giderleri	9.476	2.893	433.344	151.311
Diğer giderler	111.582	32.936	40.822	13.421
	10.737.713	3.433.182	9.653.475	3.029.047

Personel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Maaşlar ve ücretler	5.642.829	1.929.552	4.277.342	1.475.809
SGK işveren payı	849.863	303.771	687.063	220.574
Sigorta giderleri	420.754	148.477	284.415	97.515
Huzur hakkı ücretleri	401.654	168.314	337.047	119.895
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	347.821	54.304	105.792	7.161
Diğer	275.180	106.529	377.702	123.433
	7.938.101	2.710.947	6.069.361	2.044.387

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Bina ortak giderleri	1.337.270	308.567	-	-
Reklam ilan giderleri	642.000	13.120	315.696	2.506
Amortisman giderleri ve itfa payları	583.509	336.801	-	-
Personel giderleri	262.533	144.382	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	201.024	13.267	22.044	5.162
Satış ofisi kira giderleri	108.051	17.128	-	-
Komisyon giderleri (*)	68.013	10.876	382.254	374.829
Diğer giderler	221.615	10.859	483.176	164.784
	3.424.015	855.000	1.203.170	547.281

(*) İlgili tutar, gayrimenkul projeleri kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	359.998	11	-	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	324.379	(496.941)	4.297.018	2.720.963
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	178.353	42.687	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	489.237	124.456
Diğer gelirler	824.329	708.899	1.393.678	1.193.851
	<u>1.687.059</u>	<u>254.656</u>	<u>6.179.933</u>	<u>4.039.270</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(268.132)	(150.766)	(810.006)	(691.821)
Bağış ve yardımlar	-	-	(4.760)	(4.696)
Diğer giderler	(33.542)	(2.208)	(185.159)	(96.366)
	<u>(301.674)</u>	<u>(152.974)</u>	<u>(999.925)</u>	<u>(792.883)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Banka kredileri faiz giderleri	7.270.121	2.557.394	4.367.551	1.945.138
Komisyon giderleri	620.906	177.404	275.897	56.130
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	268.487	7.185	3.788.731	3.788.731
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	-	-	1.333.855	578.030
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	-	-	5.413.060	1.106.165
Diğer Giderler	154.043	81.668	-	-
	<u>8.313.557</u>	<u>2.823.651</u>	<u>15.179.094</u>	<u>7.474.194</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	<u>45.438.957</u>	<u>14.355.130</u>	<u>27.501.213</u>	<u>16.165.848</u>
Toplam Finansman Gideri	<u>53.752.514</u>	<u>17.178.781</u>	<u>42.680.307</u>	<u>23.640.042</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. GELİR VERGİLERİ

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

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	928.000.000	858.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	47.518.415	71.440.112
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,0512	0,0833

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	284.427.808	250.839.562
b) Banka Kredileri	41.615.108	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	16.706.529	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşleminde Borçlar	1.521.067	-
	<u>344.270.512</u>	<u>314.624.202</u>

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

Borçlanma Senetleri	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli kira sertifikası	284.427.808	250.839.562
	<u>284.427.808</u>	<u>250.839.562</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	36.389.472	32.277.472
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.396.280	3.397.826
Uzun vadeli banka kredileri	1.829.356	4.030.427
	41.615.108	39.705.725

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	30 Eylül 2019	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%16,81	284.427.808	-
Değişken faizli kredi	TL	%22,90	36.389.472	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.396.280	1.829.356
Finansal kiralama	EUR	%5,10	11.698.086	4.700.969
Finansal kiralama	TL	%28,50	118.131	189.343
Faaliyet kiralaması	TL	%22,97 - %24,07	614.032	656.575
Faaliyet kiralaması	EUR	%5,10	137.081	113.379
			336.780.890	7.489.622

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
Finansal kiralama	EUR	%5,10	10.768.287	13.233.249
Finansal kiralama	TL	%40,00	34.716	42.663
			297.317.863	17.306.339

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	336.780.890	297.317.863
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	7.398.484	13.992.333
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	91.138	3.314.006
	344.270.512	314.624.202

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

2019 yılında Şirket'in stratejisi, 2018'den beri değişmemiştir. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	344.270.512	314.624.202
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(18.595.456)	(28.825.032)
Net Borç	325.675.056	285.799.170
Toplam Özkaynak	2.304.271.990	2.261.618.820
Toplam Sermaye	928.000.000	858.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	35%	33%

b) Finansal risk faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	1.072	16.067.378	-	-	18.595.456
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.887.034	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.072	16.067.378	-	-	18.595.456
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2018	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	627	15.972.980	-	-	28.825.032
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.676.421	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	627	15.972.980	-	-	28.825.032
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2019

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca</u>			
		<u>nakit çıkışlar</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</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	41.615.108	42.057.871	37.284.483	2.685.031	2.088.356
Borçlanma senedi ihraçları	284.427.808	295.125.070	216.696.070	78.429.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	16.500.810	17.291.732	3.115.850	9.185.716	4.990.165
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*)	1.726.786	2.018.492	250.496	751.488	1.016.509
Ticari borçlar	25.293.278	25.293.278	25.293.278	-	-
Diğer borçlar	7.398.781	7.398.781	7.398.781	-	-
Toplam yükümlülük	376.962.571	389.185.224	290.038.958	91.051.235	8.095.030

31 Aralık 2018

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca</u>			
		<u>nakit çıkışlar</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</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	28.726.095	28.726.095	28.726.095	-	-
Toplam yükümlülük	358.978.514	374.014.463	161.208.752	194.411.454	18.394.257

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	30 Eylül 2019		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	15	3	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	894.138	158.000	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	894.153	158.003	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	894.153	158.003	-
10. Ticari Borçlar	14.375	-	2.325
11. Finansal Yükümlülükler	11.698.085	-	1.891.792
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.712.460	-	1.894.117
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	4.700.971	-	760.232
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.700.971	-	760.232
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	16.413.431	-	2.654.349
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	15.519.278	(158.003)	2.654.349
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(16.413.416)	3	(2.654.349)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Eylül 2019			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2	(2)	2	(2)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	2	(2)	2	(2)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(1.672.090)	1.672.090	(1.672.090)	1.672.090
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(1.672.090)	1.672.090	(1.672.090)	1.672.090
	(1.672.088)	1.672.088	(1.672.088)	1.672.088

	31 Aralık 2018			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
	(2.188.286)	2.188.286	(2.188.286)	2.188.286

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>30 Eylül 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	289.653.444	258.267.815
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	36.389.472	32.277.472

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
30 Eylül 2019				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	18.595.456	-	18.595.456	26
Ticari alacaklar	16.068.450	-	16.068.450	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	344.270.512	344.270.512	22
Ticari borçlar	-	25.065.535	25.065.535	5
İlişkili taraflara borçlar	-	227.743	227.743	4
Diğer borçlar	-	7.398.781	7.398.781	13
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	-	28.726.095	28.726.095	13

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 9 Ekim 2019 tarihinde 10 Mart 2020 vade sonu tarihli ve %14 getiri oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmıştır.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	18.595.679	28.814.246
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	542.238	691.954
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	18.053.441	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(223)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	-	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	18.595.456	28.825.032
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(544.545)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	18.050.911	28.601.528

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

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

30 Eylül 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	17.444.207	%18,00	19.11.2019
TL	336.206	%13,25	1.10.2019
TL	65.891	%10,03	1.10.2019
TL	207.137	%14,50	1.10.2019
	18.053.441		
31 Aralık 2018			
Tutar			
Faiz oranı			
Vade			
Vadeli mevduat			
TL	19.444	%21,00	2.01.2019
TL	1.062	%2,00	2.01.2019
TL	21.126	%19,50	2.01.2019
TL	550.000	%22,00	2.01.2019
TL	20.000.000	%23,25	22.01.2019
TL	5.360.987	%22,00	30.01.2019
EUR	2.169.673	%3,75	2.01.2019
	28.122.292		

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

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

Amerika Birleşik Devletleri Adalet Bakanlığı'na bağlı New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde Ana Ortaklık Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Ana Ortaklık Banka hakkında dava açılmıştır. Mahkeme nezdinde yargılama süreci devam etmektedir. Ana Ortaklık Banka tarafından yargılama süreci, konusunda uzman ABD'li hukuk firmaları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Ana Ortaklık Banka'nın eski yöneticisi ile ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci devam etmektedir.

Ana Ortaklık 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 Ortaklık 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 Ortaklık Banka, işlemlerindeki şeffaflık ve uluslararası düzenlemelere uyum politikasını kararlı bir şekilde devam ettirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Önemli düzeltmeler:

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

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2018	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2018
Stoklar	103.021.423	5.913.908	108.935.331
Toplam düzeltmeler aktif		5.913.908	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.355.991	19.370.104	28.726.095
Dönem karı	394.801.082	(13.456.196)	381.344.886
Toplam düzeltmeler pasif		5.913.908	

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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.595.456	28.825.032
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.471.257.598	2.397.707.741
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		205.141.529	206.260.620
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.694.994.583	2.632.793.393
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	326.042.916	290.545.287
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16.706.529	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	2.304.271.990	2.261.618.820
	Diğer kaynaklar		47.973.148	56.550.371
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.694.994.583	2.632.793.393
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.595.679	28.814.246
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	201.940.777	219.069.644
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,7%	91,05%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,69%	1,10%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	23,64%	23,46%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,69%	1,10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--