

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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat Çekilen Hususlar

27 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Ana Ortaklık Banka'nın etkilenebileceği aşağıdaki hususlara dikkat çekmekteyiz:

Amerika Birleşik Devletleri (ABD) New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili Ana Ortaklık Banka hakkında New York Güney Bölge Mahkemesinde ("Bölge Mahkemesi") dava açılmıştır. Bu dava ve Ana Ortaklık Banka'nın Bölge Mahkemesi ile ABD İstinaf Mahkemesi İkinci Dairesi (İkinci İstinaf) nezdinde yaptığı itiraz ve temyiz süreçleri devam etmektedir. İkinci İstinaf, 31 Ocak 2020 tarihi itibarıyla Bölge Mahkemesinde yürütülen duruşmaların geçici olarak durdurulmasına karar vermiştir.

Ayrıca, 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 temyiz aşamasındaki davadan kaynaklanan herhangi bir olası ceza, 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 ekli finansal tablolarında bu hususlarla ilgili herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal tablolarda 2.715.950.000 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %89'lık kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</p> <p>-Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik.</p> <p>-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanlarınc kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınc takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</p> <p>-Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınc takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>-Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</p>

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2020

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.....		6-71
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-28
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.....	35-36
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	38-42
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
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	56
NOT 21	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	56
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
NOT 28	ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	69
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	69-71

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		192.228.287	213.276.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	74.285.277	28.825.032
Ticari Alacaklar	5	11.511.709	9.757.225
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	3.114	627
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		11.508.595	9.756.598
Stoklar	6	67.906.463	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	7	10.072.788	16.423.666
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		9.979.415	298.429
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		93.373	16.125.237
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.024.761	1.021.383
Diğer Dönen Varlıklar	13	27.427.289	48.313.412
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>		27.427.289	48.313.412
Duran Varlıklar		2.846.980.843	2.419.517.344
Ticari Alacaklar	5	4.426.244	6.216.382
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		4.426.244	6.216.382
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.715.950.000	2.288.772.410
Maddi Duran Varlıklar	9	4.424.599	800.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	305.959	346.313
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		305.959	346.313
Peşin Ödenmiş Giderler	7	96.753.415	103.052.919
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		-	298.429
<i>Diğer Peşin Ödenmiş Giderler</i>		96.753.415	102.754.490
Diğer Duran Varlıklar	13	25.120.626	20.329.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar</i>		25.120.626	20.329.000
TOPLAM VARLIKLAR		3.039.209.130	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		452.228.381	353.338.299
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	421.990.029	293.920.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.396.659	3.397.826
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>3.396.659</i>	<i>3.397.826</i>
Ticari Borçlar	5	2.955.431	15.628.217
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>55.804</i>	<i>79.078</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>2.899.627</i>	<i>15.549.139</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	13.423.297	10.116.377
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>13.423.297</i>	<i>10.116.377</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.594.925	1.549.747
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>1.592.889</i>	<i>1.262.500</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	<i>2.036</i>	<i>287.247</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	8.868.040	28.726.095
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>8.868.040</i>	<i>28.726.095</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.761.067	17.836.274
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	8.020.447	17.306.339
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Finansal Borçlar</i>		<i>8.020.447</i>	<i>17.306.339</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	740.620	529.935
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>740.620</i>	<i>529.935</i>
ÖZKAYNAKLAR		2.578.219.682	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		(23.610)	(81.503)
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>		<i>(23.610)</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		321.408.214	381.344.886
TOPLAM KAYNAKLAR		3.039.209.130	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
	Dipnot Referansları		
Hasılat	15	129.978.874	319.158.974
Satışların Maliyeti (-)	15	(42.155.655)	(216.626.386)
BRÜT KAR		87.823.219	102.532.588
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(15.141.458)	(12.811.718)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(4.993.522)	(4.671.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.288.368	6.316.561
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(481.752)	(1.861.940)
ESAS FAALİYET KARI		69.494.855	89.503.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	8	262.434.998	306.881.143
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		331.929.853	396.384.833
Finansman Giderleri (-)	19	(10.521.639)	(15.039.947)
VERGİ ÖNCESİ KAR		321.408.214	381.344.886
DÖNEM KARI		321.408.214	381.344.886
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI		321.408.214	381.344.886
Adi Pay Başına Kazanç		0,3463	0,4109
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacaklar		57.893	(94.701)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		57.893	(94.701)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		57.893	(94.701)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		321.466.107	381.250.185

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 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		Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler	820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652
TFRS 9 Politika değişikliği sebebiyle etki	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	(94.701)	-	-	381.344.886	381.250.185
Yedeklerden Sermaye Artırımı	38.000.000	(1.071.301)	-	-	-	(36.928.699)	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(3.692.870)	-	(3.692.870)
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler	858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	381.344.886	2.261.618.820
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	-	-	-	57.893	-	-	321.408.214	321.466.107
Yedeklerden Sermaye Artırımı	70.000.000	(1.973.449)	-	-	-	(68.026.551)	-	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(4.865.245)	-	(4.865.245)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	928.000.000	(26.162.328)	49.945.096	(23.610)	49.937.018	1.255.115.292	321.408.214	2.578.219.682

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		321.408.214	381.344.886
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	1.611.292	176.142
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	268.294	280.265
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	5.546.217	8.302.226
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(262.434.998)	(306.881.143)
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	12.166.161	143.069.073
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		35.654	26.529.074
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		12.650.382	(51.296.283)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		16.091.119	(7.323.888)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(12.672.786)	(2.397.740)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		3.306.920	(226.958.539)
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(19.385.933)	20.032.839
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		78.590.536	(15.123.088)
Alınan Faiz		3.704.407	5.234.204
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		-	(157.964)
		82.294.943	(10.046.848)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(4.371.959)	(946.405)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(76.672.016)	(157.743.064)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	4.236.600
		(81.043.975)	(154.452.869)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.614.559.579	694.580.081
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.555.808.291)	(606.870.299)
Ödenen Temettüleri		(4.865.245)	(3.692.870)
Ödenen Faiz	19	(9.537.441)	(13.536.430)
		44.348.602	70.480.482
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		45.599.571	(94.019.235)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		28.601.528	122.620.763
	26	74.201.099	28.601.528

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

31 Aralık 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları
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 14 Şubat 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'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 Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 şirket şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Şirket, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder.

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

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

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

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

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

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

Kayıtlara alınan kullanım hakkı varlıkları, aşağıdaki varlıklar ile ilgilidir:	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Gayrimenkuller	1.474.566	1.230.009
Araçlar	542.835	311.192
Toplam kullanım hakkı varlıkları	2.017.401	1.541.201

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolara etkisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar
31 Aralık 2018 itibarıyla faaliyet kiralaması kaynaklı yükümlülükler	1.914.418
Yükümlülüklerin reeskont etkisi	(373.217)
1 Ocak 2019 itibarıyla faaliyet kiralaması kaynaklı yükümlülükler	1.541.201

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

- Kullanım hakkı varlıkları – 1.541.201 TL tutarında artış
- Kiralama yükümlülükleri – 1.541.201 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	<i>Kiralamalar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin</i>
	<i>Değişiklikler</i>
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23</i>
	<i>Standartlarındaki değişiklikler</i>

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

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.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi (devamı)

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

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

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

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

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 çıktıların 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

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

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

Stoklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, konsolide finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikler yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kaleme sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama şartlarına göre tüm mülkiyet riski ve getirilerinin önemli derecede kiracıya devredilmesi halinde sözleşme bir finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Alt kira, ana kiradan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiracılarından finansal kiralama alacakları, Şirket'in kiralamalardaki net yatırımının tutarında alacak olarak muhasebeleştirilir. Finansal kiralama geliri, kiralamalara ilişkin Şirket'in ödenmemiş net yatırımı üzerindeki sabit dönemsel getiri oranını yansıtmak için muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Şirket, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

Kiralama İşlemleri için 31 Aralık 2018 tarihine kadar Uygulanan Muhasebe Politikası

Finansal Kiralama İşlemleri

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

Kiralama - kiralayan durumunda Şirket

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

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

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

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

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, oluştukları 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.

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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

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.

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

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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,

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 arttırabilmektedir. 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 bulunmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığıdaki 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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.

Borçlanma maliyetleri

Şirket, her raporlama dönemi 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 edilip edilmemesi konusunda TMS 23 uyarınca değerlendirmeler yapmaktadır.. 31 Aralık 2019 itibarıyla toplamda 101.342.328 TL tutarında finansman aktifleştirmesi yapılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 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 edilmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	76.266.214	99.181.512
Duran varlıklar	9.892.027	22.871.423
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.922.897)	(8.844.324)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	17.636.097	14.254.018

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 edilmiştir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)

Müşterek Faaliyetler (devamı)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	9.212.839	40.093.573
Duran varlıklar	-	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(680.156)	(5.721.325)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	199.842	15.495.419

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	19.530.554	8.151.289
Duran varlıklar	2.307.748	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(44.683.306)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.254.938)	(2.987.240)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(12.581.338)	(9.053.144)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	715.995	629.156
Vadeli mevduat	73.575.405	28.121.306
Pos bakiyesi	-	11.132
	<u>74.291.400</u>	<u>28.761.594</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	367.171.740	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	31.143.131	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	1.058.667	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları	<u>21.549.682</u>	<u>23.999.353</u>
	<u>420.923.220</u>	<u>304.825.141</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 - 31 Aralık 2019					Yatırım Amaçlı
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(6.602.940)	6.180.291	-	43.610.622	630.002	4.797.866
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	60.671.562	-	-	-	(60.671.562)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	76.861	28.604	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.234.707	2.191.728	-	-	(4.157.949)
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	-	1.348.288	-
	<u>(6.602.940)</u>	<u>69.086.560</u>	<u>2.191.728</u>	<u>43.687.483</u>	<u>2.006.894</u>	<u>(60.031.645)</u>

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2018					Yatırım Amaçlı
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(5.440.630)	5.969.724	-	40.607.422	256.188	5.225.767
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	59.702	16.971	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	1.358.380	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.271.147	6.119.634	-	-	(7.421.674)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	38.806.275	-	-	-	(37.472.420)
	<u>(5.440.630)</u>	<u>47.047.146</u>	<u>6.119.634</u>	<u>40.667.124</u>	<u>1.631.539</u>	<u>(39.668.326)</u>

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	<u>1.963.398</u>	<u>1.434.490</u>
	<u>1.963.398</u>	<u>1.434.490</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	11.624.875	9.855.156
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	3.114	627
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(116.280)	(98.558)
	<u>11.511.709</u>	<u>9.757.225</u>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(98.558)	(425.027)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	326.469
Dönem gideri	(17.722)	-
Kapanış bakiyesi	<u>(116.280)</u>	<u>(98.558)</u>

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	5.488.061	7.179.362
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	1.388.928	1.389.173
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	2.922.933	3.929.705
<i>Referans Bakırköy projesi</i>	938.552	831.222
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	237.648	1.029.262
Kiralanan gayrimenkuller (*)	6.139.928	2.676.421
	<u>11.627.989</u>	<u>9.855.783</u>

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 1.408.956 TL'dir. (31 Aralık 2018:4.061.990 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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):

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	4.470.954	6.279.174
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(44.710)	(62.792)
	<u>4.426.244</u>	<u>6.216.382</u>

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar		
Satılan konutlar	4.470.954	6.279.174
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	3.082.027	3.501.319
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	1.388.927	2.777.855
	<u>4.470.954</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:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	2.899.627	15.549.139
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	55.804	79.078
	<u>2.955.431</u>	<u>15.628.217</u>

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2018				31 Aralık 2019
	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	473.957	-	(159.318)	-	314.639
Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	4.633.813	-	(2.391.733)	-	2.242.080
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	69.511.723	-	(12.901.344)	(3.354.932)	53.255.447
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	27.714.455	-	(23.671.040)	-	4.043.415
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	6.601.383	2.273.274	-	(823.775)	8.050.882
Toplam	<u>108.935.331</u>	<u>2.273.274</u>	<u>(39.123.435)</u>	<u>(4.178.707)</u>	<u>67.906.463</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	31 Aralık 2018 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	2.739.448	-	(2.265.491)	-	473.957
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	7.199.079	-	(2.565.266)	-	4.633.813
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	177.343.489	37.687.215	(145.518.981)	-	69.511.723
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	61.669.985	11.236.985	(45.192.515)	-	27.714.455
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	3.052.403	3.548.980	-	-	6.601.383
Toplam	252.004.404	52.473.180	(195.542.253)	-	108.935.331

(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 Nisan 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. 31 Aralık 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 Nisan 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, 2 Kasım 2015 tarihinde de kat mülkiyeti tapuları çıkarılmıştır. 31 Aralık 2019 döneminde 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 2.770.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 2.434.883 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 gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede 59 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 17.629.163 TL ve 13.021.013 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).

(4) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30 Ocak 2019 Tarihinde şirket kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede, 207 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 33.455.033 TL ve 24.167.797 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 geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri (Evora İzmir) kapsamında, 7700 Ada 1 Parselde yer alan 451 adet konuta ait yapı ruhsatları 27 Eylül 2018 tarihinde 7689 ada 1 parselde yer alan 321 konuta ait yapı ruhsatı 21 Kasım 2018 tarihinde alınmış olup, toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 772'dir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 66 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (2018: 32 adet Bağımsız bölüm için 2.907.678 TL satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

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

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	9.557.421	15.776.089
Peşin ödenmiş sigorta gideri (Not 4)	421.994	298.429
Diğer	93.373	349.148
	<u>10.072.788</u>	<u>16.423.666</u>
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları	96.714.586	103.004.623
Diğer	38.829	48.296
	<u>96.753.415</u>	<u>103.052.919</u>
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	96.709.219	102.981.318
İzmir Evora projesi	9.557.421	15.776.089
Caddebostan projesi	5.367	8.210
Erzurum Şehristan projesi	-	15.095
	<u>106.272.007</u>	<u>118.780.712</u>
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri	11.939.883	10.102.627
Peşin alınan kiralar	1.483.414	13.750
	<u>13.423.297</u>	<u>10.116.377</u>
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri		
İzmir Evora projesi	8.718.935	2.907.678
Bizimtepe Aydos projesi	2.140.027	5.444.637
İstanbul Salıpazarı binası	1.451.400	-
Erzurum Şehristan projesi	340.389	1.017.775
Bakırköy projesi	710.592	710.592
Eskişehir Odunpazarı projesi	61.954	21.945
	<u>13.423.297</u>	<u>10.116.377</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

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

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

	31 Aralık 2019	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	32.400.000	-	32.400.000	-
Binalar	1.273.200.000	-	679.780.000	593.420.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.410.350.000	-	27.100.000	1.383.250.000
	<u>2.715.950.000</u>	<u>-</u>	<u>739.280.000</u>	<u>1.976.670.000</u>

	31 Aralık 2018	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye 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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.610.135.654 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.791.914.981 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 101.342.328 TL (31 Aralık 2018: 41.310.683 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 Gerçeğe uygun değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Salıpazarı Arsası	7.286.000	-	-	914.000	8.200.000
Erzurum Yakutiye Arsası	-	10.047.000	-	(197.000)	9.850.000
Erzurum Palandöken Arsaları	-	14.637.000	-	(287.000)	14.350.000
Arsalar toplamı	7.286.000	24.684.000	-	430.000	32.400.000
İstanbul Karaköy Binası	37.825.000	-	-	2.175.000	40.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	81.056.000	-	-	3.944.000	85.000.000
İzmir Konak Binası-1	28.794.550	-	-	5.105.450	33.900.000
Ankara Kızılay Binası	18.714.823	-	-	3.685.177	22.400.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.741.669	-	-	4.608.331	33.350.000
İstanbul Beşiktaş Binası	21.346.000	-	-	1.404.000	22.750.000
İstanbul Etiler Binası	20.526.000	-	-	3.174.000	23.700.000
İstanbul Şişli Binası	18.844.404	-	-	1.155.596	20.000.000
İzmir Konak Binası-2	16.186.796	-	-	2.063.204	18.250.000
Ankara Başkent Binası	12.642.550	-	-	1.357.450	14.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	25.154.333	-	-	2.595.667	27.750.000
Bursa Binası	16.110.000	-	-	1.140.000	17.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	10.770.670	-	-	779.330	11.550.000
Kocaeli Binası	13.100.920	-	-	1.399.080	14.500.000
İstanbul Fatih Binası	13.475.250	-	-	1.499.750	14.975.000
Sakarya Adapazarı Binası	10.979.699	-	-	(1.479.699)	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	9.000.000	-	-	(750.000)	8.250.000
İstanbul Ataköy Binası	12.954.666	-	-	1.795.334	14.750.000
İstanbul Nişantaşı Binası	10.288.500	-	-	1.211.500	11.500.000
Halkbank Finans Kule	228.385.286	473.965	-	84.340.749	313.200.000
Park Dedeman Levent Otel	246.138.000	-	-	28.862.000	275.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	137.773.786	-	-	726.214	138.500.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	77.995.312	-	-	16.924.688	94.920.000
Eskişehir B12 Daire	680.248	-	-	4.752	685.000
Eskişehir B13 Daire	703.173	-	-	6.827	710.000
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
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	-	-	134.490	188.510	323.000
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	-	-	323.378	723.122	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik	-	-	288.565	316.435	605.000
Binalar toplamı	1.098.187.635	473.965	3.354.932	171.183.468	1.273.200.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.158.995.000	136.124.525	-	88.130.475	1.383.250.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	24.303.775	105.170	-	2.691.055	27.100.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.183.298.775	136.229.695	-	90.821.530	1.410.350.000
Toplam	2.288.772.410	161.387.660	3.354.932	262.434.998	2.715.950.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2018
	Gerçeğe uygun	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	değeri			Gerçeğe uygun
				değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	-	5.178.343	-	2.107.657
Arsalar toplamı	-	5.178.343	-	2.107.657
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	-	-	1.825.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	5.550.542	-	15.777.162
İzmir Konak Binası-1	27.156.000	-	-	1.638.550
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	-	-	1.701.348
İstanbul Beyoğlu Binası	26.473.003	-	-	2.268.666
İstanbul Beşiktaş Binası	19.465.000	-	-	1.881.000
İstanbul Etiler Binası	18.440.000	-	-	2.086.000
İstanbul Şişli Binası	16.262.529	-	-	2.581.875
İzmir Konak Binası-2	16.090.500	-	-	96.296
Ankara Başkent Binası	11.854.750	-	-	787.800
İstanbul Bakırköy Binası	23.548.000	-	-	1.606.333
Bursa Binası	14.400.400	-	-	1.709.600
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.863.250	-	-	907.420
Kocaeli Binası	12.521.000	-	-	579.920
İstanbul Fatih Binası	12.477.083	-	-	998.167
Sakarya Adapazarı Binası	12.525.000	-	-	(1.545.301)
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	-	-	900.000
İstanbul Ataköy Binası	12.463.200	-	-	491.466
İstanbul Nişantaşı Binası	9.514.000	-	-	774.500
Halkbank Finans Kule	209.450.640	-	-	18.934.646
Park Dedeman Levent Otel	176.319.803	-	-	69.818.197
Kocaeli Şekerpinar A Blok	98.016.800	-	-	39.756.986
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.236.600	-	(4.236.600)	-
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	-	-	-	-
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	75.832.883	163.896	-	1.998.533
Eskişehir B13 Daire	-	607.604	-	95.569
Binalar toplamı	927.752.212	7.002.676	(4.236.600)	167.669.347
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	143.620.643	-	127.254.357
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	12.512.591	1.941.402	-	9.849.782
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	145.562.045	-	137.104.139
Toplam	1.828.384.803	157.743.064	(4.236.600)	306.881.143
				2.288.772.410

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiracı/Kiraçlar	Elde Edilen Kira Geliri (2019)	Direkt işletme/bakım giderleri (2019) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2018)	Direkt işletme/bakım giderleri (2018) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	8.200.000	-	-	54.094	-	-
Erzurum Yakutiye Arsası 9	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2019	9.850.000	-	-	-	-	-
Erzurum Palandöken Arsaları 8	5 Eylül 2019	14.637.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2019	14.350.000	-	-	-	-	-
Arsalar toplamı		29.862.343			32.400.000			54.094		
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	11.550.000	Halk Bankası A.Ş.	932.748	74.878	851.296	106.672
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	8.250.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	387.000	4.792	-	32.779
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	14.000.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.446.061	19.544	1.290.107	64.934
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2019	22.400.000	Halk Bankası A.Ş.	1.775.067	34.102	1.620.060	90.159
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Aralık 2019	313.200.000	Halk Bankası A.Ş.	16.785.000	454.945	15.750.000	3.585.024
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	17.250.000	Halk Bankası A.Ş.	1.235.849	18.496	1.127.929	296.297
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	685.000	Gerçek Kişi	33.700	2.327	19.250	-
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	710.000	Gerçek Kişi	33.544	2.490	8.265	-
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	14.750.000	Halk Bankası A.Ş.	1.034.060	15.979	943.761	39.543
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23 Aralık 2019	27.750.000	Halk Bankası A.Ş.	1.842.051	17.264	1.681.194	60.493
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	22.750.000	Halk Bankası A.Ş.	1.674.592	48.477	1.528.358	76.203
İstanbul Beyoğlu Binası	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	33.350.000	Halk Bankası A.Ş.	1.436.800	69.370	1.415.812	156.871
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23 Aralık 2019	23.700.000	Halk Bankası A.Ş.	1.306.182	37.456	1.192.120	428.937
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	14.975.000	Halk Bankası A.Ş.	837.296	36.501	764.179	64.477
İstanbul Karaköy Binası ¹³	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	40.000.000	-	-	59.919	-	170.579
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Aralık 2019	11.500.000	Halk Bankası A.Ş.	703.329	9.916	641.911	110.957
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Maliyet Yöntemi	30 Aralık 2019	85.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	5.932.952	281.086	5.622.266	779.182
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	20.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.289.436	37.089	1.176.836	87.642
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	33.900.000	Halk Bankası A.Ş.	1.758.321	96.751	1.604.776	96.604
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	18.250.000	Halk Bankası A.Ş. , Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	1.190.256	67.290	1.069.923	437.232
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	14.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.172.214	14.603	1.069.851	45.628
Kocaeli Şekerpinar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	26 Aralık 2019	138.500.000	Halk Bankası A.Ş.	7.643.021	309.698	6.677.948	272.817
Kocaeli Şekerpinar B Blok2	11 Eylül 2012	39.830.221	Mevcut İnşaat Seviyesi	26 Aralık 2019	94.920.000	-	-	405.336	-	358.031
Levent Otel Projesi	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2019	275.000.000	Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	21.051.851	179.859	14.175.000	1.368.282
Sakarya Adapazarı Binası ¹⁴	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2019	9.500.000	-	-	17.793	769.203	44.047
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreeş3	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	2.358.000	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	82.167	1.213	-	-
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market4	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	1.666.500	Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	58.450	643	-	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuafor5	10 Haziran 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	209.500	Gerçek Kişi	6.300	181	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemiş6	23 Mayıs 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	276.000	Gerçek Kişi	5.950	182	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı7	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	325.500	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	-	64	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane ¹⁰	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	323.000	Gerçek Kişi	2.800	64	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı ¹¹	24 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	1.046.500	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	274	143	-	-
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelek	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	605.000	Gerçek Kişi	-	99	-	-
Binalar toplamı		542.031.171			1.273.200.000		71.657.271	2.318.550	61.000.045	8.773.390
İstanbul Cadedebostan Binası Kentel Dönüşüm Projesi	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	27.100.000	-	-	-	-	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2019	1.383.250.000	-	-	-	-	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		236.146.920			1.410.350.000					
Toplam		808.040.434			2.715.950.000		71.657.271	2.372.644	61.000.045	8.773.390

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

- 1- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibariyle sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibariyle İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralananmıştır.
- 2- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 3- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralananmıştır.
- 4- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market)) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralananmıştır.
- 5- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23.05.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralananmıştır.
- 6- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuruyemişçi) 10.06.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralananmıştır.
- 7- 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.kiralananmıştır.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Ezane) 01.10.2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralananmıştır.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 01.10.2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye.kiralananmıştır.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) 22.11.2019 tarihinde Gerçek Kişi'ye kiralananmıştır.
- 13 - İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibariyle sona ermiştir.
- 14 - Sakarya Adapazarı Binası kira sözleşmesi 31 Ekim 2018 itibariyle sona ermiştir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	58.923.363	59.141.590
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	176.148.370	182.540.699
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	164.322.235	215.038.955
	<u>399.393.968</u>	<u>456.721.244</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Kullanım hakkı			Toplam
	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	varlıklar (*)	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.855.540	670.527	-	2.526.067
Alımlar	166.181	2.184.494	2.017.401	4.368.076
Transferler	-	823.775	-	823.775
Çıkışlar	(11.017)	-	-	(11.017)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.010.704	3.678.796	2.017.401	7.706.901
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.062.715)	(663.032)	-	(1.725.747)
Dönem gideri	(235.779)	(667.091)	(664.185)	(1.567.055)
Çıkışlar	10.500	-	-	10.500
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.287.994)	(1.330.123)	(664.185)	(3.282.302)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	722.710	2.348.673	1.353.216	4.424.599
Maliyet Değeri				
	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı	Toplam
			varlıklar (*)	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	-	1.879.120
Alımlar	676.171	7.100	-	683.271
Çıkışlar	(36.324)	-	-	(36.324)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.855.540	670.527	-	2.526.067
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.106)	(661.362)	-	(1.608.468)
Dönem gideri	(151.933)	(1.670)	-	(153.603)
Çıkışlar	36.324	-	-	36.324
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.062.715)	(663.032)	-	(1.725.747)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	792.825	7.495	-	800.320

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanılmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıklar	3 yıl

Amortisman giderlerinin 951.045 TL'si (31 Aralık 2018: 153.603 TL) pazarlama giderlerine, 616.010 TL'si (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır.) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.019.849
Alımlar	3.883
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.023.732</u>
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(673.536)
Dönem gideri	(44.237)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(717.773)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	<u>305.959</u>
	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.715
Alımlar	263.134
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.019.849</u>
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.997)
Dönem gideri	(22.539)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(673.536)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	<u>346.313</u>

İtfa paylarının 44.237 TL'si (31 Aralık 2018: 22.539 TL) pazarlama giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	2.036	205.335
Diğer gider karşılıkları	-	81.912
	<u>2.036</u>	<u>287.247</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	205.335	205.335
Karşılık iptali	(203.299)	(203.299)
31 Aralık 2019 itibarıyla	<u>2.036</u>	<u>2.036</u>
	Dava karşılığı	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla	108.968	108.968
İlave karşılık	96.367	96.367
31 Aralık 2018 itibarıyla	<u>205.335</u>	<u>205.335</u>

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, şirket tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, şirket aleyhine açılan 13 adet dava olup, 6 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. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sonuçlanmış 7 adet dava bulunmaktadır. Bu davaların 3 tanesi vergi, 4 tanesi tüketici davasıdır.

Şirketin aleyhine sonuçlanmış 7 adet dava bulunmaktadır. Bunlardan 1 tanesi idari, 1 tanesi vergi davası olup, 5 tanesi tüketici davasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	243.141.245	246.161.558
-Teminat	93.141.245	96.161.558
-Rehin	-	-
-İpotek	150.000.000	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	123.314.837	122.908.086
-Teminat	123.314.837	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	366.456.082	369.069.644

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 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	-	2.991.000
2,5 ve 8 No'lu Eskişehir İcra Müdürlükleri	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	124.108	224.624
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Dedeman Otel	Teminat mektubu	622.658	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
			243.141.245	246.161.558

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 2019

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat		Garantörlük Kapsamında			
	Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	45.918.370	-	650.000.000	325.000.000	20.491.733	33.205.052
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	-	85.000.000	42.500.000	4.607.571	2.303.786
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	50.112.000	125.500.000	-	-	-	87.806.000
Toplamlar	96.030.370	125.500.000	735.000.000	367.500.000	25.099.304	123.314.837

(*) 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, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı 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.

31 Aralık 2018

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat		Garantörlük Kapsamında			
	Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	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:

	31 Aralık 2019	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2018	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	243.141.245	%10,76	246.161.558	%10,88
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)</i>	33.205.052	%0,65	22.830.850	%1,01
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	2.303.786	%0,16	3.887.236	%0,17
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	87.806.000	%3,81	96.190.000	%4,25

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

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

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 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	46.687.212	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	9.500.000	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	1.326.617	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
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	200.000
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.	Sancaftepe Projesi	Teminat mektubu	30.975	235.410
Diğer			344.895	304.480
			<u>242.814.893</u>	<u>255.304.310</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çalışan prim karşılığı	892.244	773.398
Kullanılmayan izin karşılığı	700.645	489.102
	<u>1.592.889</u>	<u>1.262.500</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	740.620	529.935
	<u>740.620</u>	<u>529.935</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	529.935	318.371
Hizmet maliyeti	179.160	156.218
Faiz maliyeti	20.346	14.877
Ödenen kıdem tazminatları	(12.431)	(41.034)
Aktüeryal kayıp / kazanç	23.610	81.503
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>740.620</u>	<u>529.935</u>

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11,50 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 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 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 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 99.891 TL / (82.395) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 3.867 TL / (3.725) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>			
Devreden KDV (*)	26.337.910	47.606.351	
Verilen depozito ve teminatlar	233.779	216.207	
Verilen iş avansları	13.198	16.558	
Diğer	842.402	474.296	
	<u>27.427.289</u>	<u>48.313.412</u>	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>			
Devreden KDV(**)	25.120.626	20.329.000	
	<u>25.120.626</u>	<u>20.329.000</u>	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
(*) Devreden KDV Detayı	Proje		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Bizimtepe Aydos	19.602.752	34.899.955
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Erzurum Şehristan	4.830.515	11.755.517
Halk GYO-Teknik Yapı Ortaklığı	İzmir Evora	1.904.643	950.204
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İFM	25.120.626	20.329.675
		<u>51.458.536</u>	<u>67.935.351</u>

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 25.120.626 TL KDV bakiyesi uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2018: 20.329.000 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	7.922.896	8.435.393
Biten işlere ait hakediş maliyetleri	-	19.370.104
Ödenecek vergi ve fonlar	464.690	655.861
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	480.454	264.737
	<u>8.868.040</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 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 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 yarısından 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 26.162.328 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2018: 24.188.879 adet). Şirket'in 31 Aralık 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		<u>26.162.328</u>		<u>24.809.533</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

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

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 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- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	126.274.467	313.924.770
<i>Konut satış gelirleri(*)</i>	54.617.196	252.924.725
<i>Kira gelirleri</i>	71.657.271	61.000.045
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3.704.407	5.234.204
<i>Mevduat faiz gelirleri</i>	3.704.407	5.234.204
	<u>129.978.874</u>	<u>319.158.974</u>

(*) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl için, taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiği ve gayrimenkullerinde kontrolü müşteri geçtiği toplam 54.617.196 TL tutarında net satış muhasebeleştirilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
b) Satışların maliyeti		
Konut satış maliyeti	39.783.010	210.353.577
Sigorta gideri	860.697	753.970
Emlak vergisi giderleri	1.017.029	927.789
Bakım onarım tadilat ve genel giderlere katılım payları	224.962	95.452
Danışmanlık ve destek hizmet giderleri	202.400	148.171
Vergi, resim ve harç giderleri	67.557	4.347.427
	<u>42.155.655</u>	<u>216.626.386</u>

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

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

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Konut satış maliyeti	39.783.010	210.353.577
Personel giderleri	10.441.782	8.334.510
Bina ortak giderleri	1.542.499	945.050
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.611.292	176.142
Reklam ve ilan giderleri	2.491.829	4.181.196
Vergi, resim ve harç giderleri	657.367	5.111.478
Sigorta Gideri	860.697	753.970
Dışarıdan sağlanan faydalar	144.266	295.084
Emlak vergisi giderleri	1.017.029	927.789
Bakım ve onarım giderleri	380.376	229.555
Seyahat ve araç giderleri	986.503	761.025
Danışmanlık giderleri	390.383	439.030
Kira giderleri	545.079	767.155
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	151.627	155.280
Komisyon giderleri	333.267	356.230
Bağış ve yardımlar	625.000	-
Diğer	328.629	322.834
	<u>62.290.635</u>	<u>234.109.905</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri (-)	15.141.458	12.811.718
Pazarlama ve satış giderleri (-)	4.993.522	4.671.801
	<u>20.134.980</u>	<u>17.483.519</u>

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Personel giderleri	10.441.782	8.334.510
Amortisman giderleri ve itfa payları	616.010	176.142
Dışarıdan sağlanan faydalar	144.266	295.084
Vergi, resim ve harç giderleri	430.131	754.285
Tanıtım giderleri	808.850	1.102.035
Bakım ve onarım giderleri	155.414	134.103
Seyahat ve araç giderleri	986.503	761.025
Danışmanlık giderleri	390.383	439.030
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	151.627	155.280
Kira giderleri	355.883	599.171
Bağış ve yardımlar	625.000	-
Diğer giderler	35.609	61.053
	<u>15.141.458</u>	<u>12.811.718</u>

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Bina ortak giderleri	1.542.499	945.050
Reklam ve ilan giderleri	1.682.979	3.079.161
Amortisman giderleri ve itfa payları	995.282	-
Örnek daire tefrişat giderleri	-	14.477
Vergi, resim ve harç giderleri	159.679	9.766
Satış ofisi kira giderleri	189.196	167.984
Komisyon giderleri (*)	333.267	356.230
Diğer giderler	90.620	99.133
	<u>4.993.522</u>	<u>4.671.801</u>

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

Personel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Maaşlar ve ücretler	7.329.123	5.880.839
SGK işveren payı	1.080.151	858.767
Sigorta giderleri	584.624	504.194
Huzur hakkı ücretleri	466.944	456.712
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	546.768	406.743
Diğer	434.172	227.255
	<u>10.441.782</u>	<u>8.334.510</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	934.018	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	663.112	4.446.995
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	162.622	-
Konsorsiyum katılım iadesi	-	1.176.495
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	52.701	181.575
Konusu kalmayan karşılıklar	209.483	360.241
Diğer gelirler	266.432	151.255
	<u>2.288.368</u>	<u>6.316.561</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(446.391)	(1.667.403)
Diğer giderler	(35.361)	(194.537)
	<u>(481.752)</u>	<u>(1.861.940)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Banka kredileri faiz giderleri	9.250.624	6.849.703
Komisyon giderleri	984.199	661.514
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	4.426.436	8.390.781
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	-	12.785.008
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	55.699.511	26.021.267
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	192.515	-
	<u>70.553.284</u>	<u>54.708.273</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen Finansman Gideri	<u>(60.031.645)</u>	<u>(39.668.326)</u>
	<u>10.521.639</u>	<u>15.039.947</u>

20. GELİR VERGİLERİ

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

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	928.000.000	928.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	321.408.214	381.344.886
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3463	0,4109

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar		
a) Borçlanma Senetleri	367.171.740	250.839.562
b) Banka Kredileri	43.068.298	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	21.549.682	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.617.415	-
	<u>433.407.135</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.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borçlanma Senetleri		
Kısa vadeli kira sertifikası	367.171.740	250.839.562
	<u>367.171.740</u>	<u>250.839.562</u>

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	216.696.070
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	%14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	-
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	%14,00	100.000.000	10 Mart 2020	-
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	%10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	-

Şirket'in finansman bonosu 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
30 Mart 2018	19 Eylül 2018	%14,85	74.739.200	19 Eylül 2018	80.000.000
19 Eylül 2018	21 Aralık 2018	%28,50	46.615.000	21 Aralık 2018	50.000.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	38.612.972	32.277.472
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.396.659	3.397.826
Uzun vadeli banka kredileri	1.058.667	4.030.427
	<u>43.068.298</u>	<u>39.705.725</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	31 Aralık 2019	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%12,62	367.171.740	-
Değişken faizli kredi	TL	%15,07	38.612.972	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.396.659	1.058.667
Finansal kiralama	EUR	%5,10	15.719.844	5.829.838
Faaliyet kiralaması	TL	%23,5	418.721	966.379
Faaliyet kiralaması	EUR	%5,10	66.752	165.563
			<u>425.386.688</u>	<u>8.020.447</u>

Finansal Araç	Para birimi	Nominal faiz oranı	31 Aralık 2018	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	%24,84	250.839.562	-
Değişken faizli kredi	TL	%26,82	32.277.472	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.826	4.030.427
Finansal kiralama	EUR	%5,10	10.768.287	13.233.249
Finansal kiralama	TL	%40,00	34.716	42.663
			<u>297.317.863</u>	<u>17.306.339</u>

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	425.386.688	297.317.863
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	5.937.754	13.992.333
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.082.693	3.314.006
	<u>433.407.135</u>	<u>314.624.202</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	433.407.135	314.624.202
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(74.285.277)	(28.825.032)
Net Borç	359.121.858	285.799.170
Toplam Özkaynak	2.578.219.682	2.261.618.820
Toplam Sermaye	928.000.000	858.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	39%	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.BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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**

31 December 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) (*)	3.114	15.934.839	-	-	74.285.277
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.139.928	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.114	15.934.839	-	-	74.285.277
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.408.956	-	-	-
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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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	-	4.061.990	-	-	-
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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</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	43.068.298	43.386.360	39.507.983	2.685.031	1.193.346
Borçlanma senedi ihraçları	367.171.740	377.418.530	184.297.400	193.121.130	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	21.549.682	22.477.343	3.873.327	11.619.981	6.984.035
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.617.415	2.076.075	346.182	853.301	876.592
Ticari borçlar	2.955.431	2.955.431	2.955.431	-	-
Diğer borçlar	945.144	945.144	945.144	-	-
Toplam yükümlülük	437.307.710	449.258.883	231.925.467	208.279.443	9.053.973

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Aralık 2019		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	938.552	158.000	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	938.552	158.000	-
5. Ticari Alacaklar	2.581	-	388
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	2.581	-	388
9. TOPLAM VARLIKLAR	941.133	158.000	388
10. Ticari Borçlar	802	135	-
11. Finansal Yükümlülükler	15.276.116	-	2.296.953
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15.276.918	135	2.296.953
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	6.505.883	-	978.240
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.505.883	-	978.240
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	21.782.800	135	3.275.193
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	(20.841.668)	157.865	(3.274.805)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(20.841.668)	157.865	(3.274.805)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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	3.000.971	158.000	359.945
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
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)	147.876	(3.621.368)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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 Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

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

	31 Aralık 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 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	93.775	(93.775)	93.775	(93.775)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	93.775	(93.775)	93.775	(93.775)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.177.942)	2.177.942	(2.177.942)	2.177.942
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(2.177.942)	2.177.942	(2.177.942)	2.177.942
	(2.084.167)	2.084.167	(2.084.167)	2.084.167
	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 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	77.796	(77.796)	77.796	(77.796)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	77.796	(77.796)	77.796	(77.796)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	394.794.163	282.346.730
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	38.612.972	32.277.472

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2019				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	74.285.277		74.285.277	26
Ticari alacaklar	15.937.953		15.937.953	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar		433.407.135	433.407.135	22
Ticari borçlar		2.899.627	2.899.627	5
İlişkili taraflara borçlar		55.804	55.804	4
Diğer borçlar		945.144	945.144	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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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, 7 Ocak 2020 tarihinde 2 Haziran 2020 vade sonu tarihli ve %10.40 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmıştır.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	74.286.168	28.814.246
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	724.840	691.954
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	73.561.328	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(891)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	-	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	74.285.277	28.825.032
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(84.178)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	74.201.099	28.601.528

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

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

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

31 Aralık 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	73.343.707	10,75%	5.02.2020
TL	128.113	10,24%	2.01.2020
TL	7.501	9,50%	2.01.2020
TL	82.007	10,49%	2.01.2020
	73.561.328		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

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.

Ana Ortaklık Banka tarafından New York Bölge Mahkemesi'ne müracaatla mahkemenin şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hakim taleplerinin sunulacağı özel katımlı duruşma yapılması istenmiştir. Bölge Mahkemesi talebi reddetmiştir. Ana Ortaklık Banka tarafından New York 2 nci İstinaf Mahkemesi'ne müracaat edilerek Bölge Mahkemesinin özel katımlı duruşma yapması amacıyla yüksek mahkeme emri verilmesi istenmiştir.

Bölge Mahkemesinin davanın esastan görüşüleceği genel duruşmaları devam ettirmek istemesi üzerine anılan Mahkemeye müracaatla duruşmaların durdurulması talep edilmiştir. Bölge Mahkemesi talebi reddetmiştir. Ana Ortaklık Banka tarafından reddedilen duruşmaların durdurulması kararı da 2 nci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz edilmiştir.

2 nci İstinaf Mahkemesi, 3 hakimden oluşan temyiz heyeti, duruşmaların durdurulmasıyla ilgili kesin kararını verene kadar Bölge Mahkemesi nezdindeki duruşma sürecini geçici olarak durdurma kararı almıştır.

2 nci İstinaf Mahkemesi nezdindeki duruşmaların kesin olarak durdurulması ve özel katımlı duruşma yapılmasına dair yüksek mahkeme emri verilmesi hakkındaki temyiz süreci halen 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 de 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.

Ana Ortaklık Banka konuya verdiği öneme istinaden organizasyon yapısında değişikliğe giderek "Uyum Daire Başkanlığı" adı altında ayrı birim oluşturmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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	

Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı dipnot 13'te sunulmuştur.

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 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	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74.285.277	28.825.032
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.783.856.463	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		181.067.390	206.260.620
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	410.240.038	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	23.167.097	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	2.578.219.682	2.261.618.820
	Diğer kaynaklar		27.582.313	56.550.371
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	74.286.168	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	216.456.082	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.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 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	91,6%	91,07%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,44%	1,09%
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	25,21%	23,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami % 10	2,44%	1,09%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami % 10	--	--