

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-72
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	29-31
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	44-48
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 AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	68-69
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	70-72

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		106.170.870	192.228.287
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	49.553.215	74.285.277
Ticari Alacaklar	5	5.346.392	11.511.709
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	60	3.114
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		5.346.332	11.508.595
Stoklar	6	18.178.851	67.906.463
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.524.881	10.072.788
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	52.208	421.994
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		1.472.673	9.650.794
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		846.745	1.024.761
Diğer Dönen Varlıklar	13	30.720.786	27.427.289
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		30.720.786	27.427.289
Duran Varlıklar		3.408.555.210	2.846.980.843
Ticari Alacaklar	5	1.587.042	4.426.244
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		1.587.042	4.426.244
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	3.260.027.500	2.715.950.000
Maddi Duran Varlıklar	9	4.086.222	4.424.599
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	350.671	305.959
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		350.671	305.959
Peşin Ödenmiş Giderler	7	108.754.887	96.753.415
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		108.754.887	96.753.415
Diğer Duran Varlıklar	13	33.748.888	25.120.626
<i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i>		33.748.888	25.120.626
TOPLAM VARLIKLAR		3.514.726.080	3.039.209.130

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		502.826.748	452.228.381
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	355.705.257	421.990.029
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	40.918.126	3.396.659
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		40.918.126	3.396.659
Ticari Borçlar	5	30.896.058	2.955.431
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	8.742	55.804
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		30.887.316	2.899.627
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	61.108.287	13.423.297
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>		61.108.287	13.423.297
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.808.629	1.594.925
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	1.808.629	1.592.889
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	-	2.036
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	12.390.391	8.868.040
<i>İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler / İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		12.390.391	8.868.040
Uzun Vadeli Yükümlülükler		85.410.620	8.761.067
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	84.593.553	8.020.447
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		84.593.553	8.020.447
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	817.067	740.620
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		817.067	740.620
ÖZKAYNAKLAR		2.926.488.712	2.578.219.682
Ödenmiş Sermaye	14	970.000.000	928.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(27.346.399)	(26.162.328)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		68.913	(23.610)
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>		68.913	(23.610)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	52.735.975	49.937.018
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.528.632.662	1.255.115.292
Net Dönem Karı veya Zararı		352.452.465	321.408.214
TOPLAM KAYNAKLAR		3.514.726.080	3.039.209.130

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2020 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Hasılat	15	151.865.863	129.978.874
Satışların Maliyeti (-)	15	(65.492.481)	(42.155.655)
BRÜT KAR (ZARAR)		86.373.382	87.823.219
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(18.309.513)	(15.141.458)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(10.596.425)	(4.993.522)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	3.304.947	2.288.368
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(4.290.524)	(481.752)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		56.481.867	69.494.855
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	8	315.139.702	262.434.998
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		371.621.569	331.929.853
Finansman Giderleri (-)	19	(19.169.104)	(10.521.639)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		352.452.465	321.408.214
VERGİ GİDERİ		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		352.452.465	321.408.214
Pay Başına Kazanç		0,3634	0,3463
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		92.523	57.893
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		92.523	57.893
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		352.544.988	321.466.107

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2020 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	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 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
Sermaye Artırımı	14	70.000.000	(1.973.449)	-	-	-	(68.026.551)	-	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(4.865.245)	-	(4.865.245)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	14	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
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	14	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
Transferler		-	-	-	-	2.798.957	318.609.257	(321.408.214)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	92.523	-	-	352.452.465	352.544.988
Hisse Senedi Alımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	14	42.000.000	(1.308.113)	-	-	-	(40.691.887)	-	-
Kar payları		-	124.042	-	-	-	(4.400.000)	-	(4.275.958)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	14	970.000.000	(27.346.399)	49.945.096	68.913	52.735.975	1.528.632.662	352.452.465	2.926.488.712

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2020 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
	Dipnot Referansları		
İŞ LETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		352.452.465	321.408.214
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	3.508.581	1.611.292
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	357.987	268.294
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	(1.866.834)	5.546.217
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(315.139.702)	(262.434.998)
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	49.727.612	12.166.161
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		9.004.519	35.654
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(3.453.565)	12.650.382
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(11.743.743)	16.091.119
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		27.940.627	(12.672.786)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		47.684.990	3.306.920
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.614.874	(19.373.502)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		162.087.811	78.602.967
Ödenen Faiz			
Alınan Faiz		5.128.303	3.704.407
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(67.836)	(12.431)
		167.148.278	82.294.943
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları			
Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	20.458	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların			
Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(3.235.374)	(4.371.959)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8-19	(185.596.356)	(76.672.015)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından			
Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	1.419.063	-
		(187.392.209)	(81.043.974)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.492.856.900	1.614.559.579
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.444.985.255)	(1.555.808.291)
Ödenen Temettüleri		(4.275.958)	(4.865.245)
Ödenen Faiz		(48.021.333)	(9.537.441)
		(4.425.646)	44.348.602
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)			
		(24.669.577)	45.599.571
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
		74.201.099	28.601.528
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	26	49.531.522	74.201.099

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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 ile bağlı ortaklığı bu raporda ("Grup") 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 2.500.000.000 TL'dir. (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden önce 1.500.000.000 TL'dir.) Şirket'in ödenmiş sermayesi 970.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 466.282.021 TL'si aynı ve 307.500.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 41'dir (31 Aralık 2019: 42).

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

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir) 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
18 Ekim 2010	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
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev’i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.’yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO’ya aittir.

Şirket’in bağlı ortaklığının ve müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

<u>Bağlı ortaklığı</u>	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
<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 15 Şubat 2021 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 konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide 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

Grup’un 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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, Grup'un 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.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	Türkiye	Türk Lirası	% 100	-

(*) Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren bağlı ortaklık 15 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %100 hissedarlığıyla 15.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

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.

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

2.2 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler)	<i>TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

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 değişiklikle beraber:

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

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) 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.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19’dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralama yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (devamı)

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama</i>

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.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklikte, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması 'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklikte, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikte TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama'daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.4 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,

- raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- 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:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

(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 Grup'a 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.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un 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 (Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

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

Grup, 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, Grup bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup 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 değerin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek 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.

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 ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

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 Grup

Grup, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Grup, 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 muhasebeleştirir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Grup, 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 Grup, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

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 arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Grup, 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Grup (devamı)

- 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.

Grup, 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.

Grup 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.

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

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

Grup, 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. Grup, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiraya veren durumda Grup

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

Grup'un kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Grup, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir.

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.

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

Grup, 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 Grup, 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, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Grup 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, Grup'un 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

Grup, 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 Grup'un 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.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 Grup, 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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

Grup 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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.

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, 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 Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un 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. Grup, 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 alınır. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Grup'un 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, Grup'un 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. Grup, 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

Grup’un 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.

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

2.5 Bölümlere Göre Raporlama

Grup 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.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, 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 Grup’un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Grup, genel olarak gerçeğe uygun değer belirlenmesinde Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Grup, 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	% 100	-

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	2.322.810	-
Duran varlıklar	12.500.000	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(6.183)	-

b) Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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. Grup, 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 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	23.226.353	76.266.214
Duran varlıklar	10.184.977	9.892.027
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.839.047)	(3.922.897)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	21.097.379	17.636.097

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)

b) Müşterek Faaliyetler (devamı)

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. Grup, 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:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	4.779.860	9.212.839
Kısa vadeli yükümlülükler	(671.945)	(680.156)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	<u>2.603.927</u>	<u>199.842</u>

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. Grup, 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 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	20.615.282	19.530.554
Duran varlıklar	2.785.229	2.307.748
Kısa vadeli yükümlülükler	(69.183.767)	(44.683.306)
Uzun vadeli yükümlülükler	(9.236.746)	(10.254.938)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem zararı	<u>(23.237.804)</u>	<u>(12.581.338)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	797.854	715.995
Vadeli mevduat	48.750.104	73.575.405
	<u>49.547.958</u>	<u>74.291.400</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	335.615.485	367.171.740
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	47.231.352	31.143.131
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	70.861.117	1.058.667
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 22)	26.391.408	21.549.682
	<u>480.099.362</u>	<u>420.923.220</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2020						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı
						Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(4.869.343)	10.003.142	-	(44.932.238)	695.365	(3.691.074)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	33.734.958	-	-	-	(33.734.958)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. (*)	-	-	-	(20.029)	8.323	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	811.929	5.702.884	-	-	(6.514.813)
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	-	314.966	-
	(4.869.343)	44.550.029	5.702.884	(44.952.267)	1.018.654	(43.940.845)

(*) Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır. Söz konusu şirketler 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla grup dışına çıkmıştır.

1 Ocak - 31 Aralık 2019						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı
						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	-
	(6.602.940)	69.086.560	2.191.728	(43.687.483)	2.006.894	(60.031.645)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Grup'un 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 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.071.198	1.963.398
	<u>2.071.198</u>	<u>1.963.398</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	5.431.937	11.624.875
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	60	3.114
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(85.605)	(116.280)
	<u>5.346.392</u>	<u>11.511.709</u>

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	1.567.262	5.488.061
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	-	1.388.928
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	1.552.864	2.922.933
<i>Referans Bakırköy projesi</i>	-	938.552
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	14.398	237.648
Kiralanan gayrimenkuller (*)	3.864.735	6.139.928
	<u>5.431.997</u>	<u>11.627.989</u>

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 139.624 TL'dir. (31 Aralık 2019:1.408.956 TL).

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	1.592.477	4.470.954
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(5.435)	(44.710)
	<u>1.587.042</u>	<u>4.426.244</u>

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	1.592.477	4.470.954
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	1.592.477	3.082.027
<i>Eskişehir Panorama Plus projesi</i>	-	1.388.927
	<u>1.592.477</u>	<u>4.470.954</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar (devamı):

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(160.990)	(161.350)
Konusu kalmayan karşılıklar	69.950	18.082
Dönem gideri	-	(17.722)
Kapanış bakiyesi	<u>(91.040)</u>	<u>(160.990)</u>

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

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	30.887.316	2.899.627
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	8.742	55.804
	<u>30.896.058</u>	<u>2.955.431</u>

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2019 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	31 Aralık 2020 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	314.639	-	(218.132)	-	96.507
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	2.242.080	-	(2.242.080)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	53.255.447	-	(50.632.360)	(377.155)	2.245.932
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	4.043.415	-	(3.730.814)	-	312.601
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	8.050.882	7.472.929	-	-	15.523.811
Toplam	67.906.463	7.472.929	(56.823.386)	(377.155)	18.178.851

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

Arsa stokları	31 Aralık 2018 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	31 Aralık 2019 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi (1)	473.957	-	(159.318)	-	314.639
Panaroma 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	108.935.331	2.273.274	(39.123.435)	(4.178.707)	67.906.463

(1) Grup, 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. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Grup 29 Nisan 2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 1 adet 357.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 225.272 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31 Aralık 2019: 1 adet tapu devri ile 808.000 TL tutarında konut satış geliri ve 159.318 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(2) Grup 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 2020 döneminde 6 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 3.805.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 3.713.572 TL satışların maliyetinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2019: 4 adet tapu devri, 2.770.000 TL tutarında konut satış geliri ve 2.434.883 TL satışların maliyeti 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. Grup 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 226 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 74.097.694 TL ve 52.306.032 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2019: 59 adet bağımsız bölümün teslim işlemi, 17.629.163 TL tutarında konut satış geliri ve 13.021.013 TL satışların maliyeti 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 Grup kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 31 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 6.687.943 TL ve 3.915.126 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2019: 207 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri, 33.455.033 TL ve 24.167.797 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 2 Kasım 2018 tarihinde, 8110 Ada 1 Parselde yer alan 195 adet konut ve 65 adet ticari ünitelerden oluşan toplam 260 adet bağımsız bölüm ve 8115 Ada 3 Parselde yer alan 2 ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 30 Haziran 2020 alınmış olup, toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 364 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Aralık 2019 : 34 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	741.107	9.557.421
Peşin ödenmiş sigorta gideri	390.014	421.994
Diğer	393.760	93.373
	<u>1.524.881</u>	<u>10.072.788</u>
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen yatırım avansları (*)	108.632.994	96.714.586
Diğer	121.893	38.829
	<u>108.754.887</u>	<u>96.753.415</u>
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
(*) Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	108.627.627	96.709.219
İzmir Evora projesi	741.107	9.557.421
Caddebostan projesi	5.367	5.367
	<u>109.374.101</u>	<u>106.272.007</u>
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş konut gelirleri	61.051.324	11.939.883
Peşin alınan kiralar	56.963	1.483.414
	<u>61.108.287</u>	<u>13.423.297</u>
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri		
İzmir Evora projesi	59.808.222	8.718.935
Bizimtepe Aydos projesi	809.031	2.140.027
İstanbul Salıpazarı binası	-	1.451.400
Erzurum Şehristan projesi	421.091	340.389
Bakırköy projesi	768	710.592
Eskişehir Odunpazarı projesi	12.212	61.954
	<u>61.051.324</u>	<u>13.423.297</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'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.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Raporlama tarihi itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	42.070.000	-	42.070.000	-
Binalar	1.407.517.500	-	732.147.500	675.370.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.810.440.000	-	30.440.000	1.780.000.000
	<u>3.260.027.500</u>	<u>-</u>	<u>804.657.500</u>	<u>2.455.370.000</u>

	Raporlama tarihi itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2019	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>

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

3. seviyeden değerlendirilen maddi duran varlıkların dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	1.976.670.000	1.701.958.098
Toplam kayıp/kazanç - kar/zarara yansıtılan	233.659.678	138.587.377
Alımlar	229.870.322	136.124.525
2. seviyeden 3. seviyeye transferler (*)	15.170.000	-
Kapanış bakiyesi	<u>2.455.370.000</u>	<u>1.976.670.000</u>

(*) Grup, önceki dönemlerde emsal karşılaştırma yöntemi ile gerçeğe uygun değeri takdir edilen yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasından Ankara Başkan Binası'nın değerlendirme raporlarında da nihai değer olarak belirlenmiş olan ve Gelir İndirgeme Yöntemi ile takdir edilen değerlerinin söz konusu gayrimenkullerin değerlerini daha doğru olarak yansıttığı gerekçesi ile 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2. seviyeden 3. seviyeye transfer etmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.639.801.010 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.610.135.654 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 146.102.832 TL (31 Aralık 2019: 101.342.328 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	31 Aralık 2019 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfèr	Gerçeğe uygun değèr farkı	31 Aralık 2020 Gerçeğe uygun değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Salıpazarı Arsası	8.200.000	-	-	-	920.000	9.120.000
Erzurum Yakutiye Arsası	9.850.000	-	-	-	500.000	10.350.000
Erzurum Palandöken Arsaları	14.350.000	-	-	-	(1.750.000)	12.600.000
Sakarya Adapazarı Arsası	-	-	-	9.500.000	500.000	10.000.000
Arsalar toplamı	32.400.000	-	-	9.500.000	170.000	42.070.000
İstanbul Karaköy Binası	40.000.000	-	-	-	5.000.000	45.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	85.000.000	-	-	-	15.000.000	100.000.000
İzmir Konak Binası-1	33.900.000	-	-	-	4.600.000	38.500.000
Ankara Kızılay Binası	22.400.000	-	-	-	2.600.000	25.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	33.350.000	27.255	-	-	1.622.745	35.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	22.750.000	-	-	-	3.000.000	25.750.000
İstanbul Etiler Binası	23.700.000	-	-	-	2.800.000	26.500.000
İstanbul Şişli Binası	20.000.000	-	-	-	2.500.000	22.500.000
İzmir Konak Binası-2	18.250.000	-	-	-	2.750.000	21.000.000
Ankara Başkent Binası	14.000.000	-	-	-	1.170.000	15.170.000
İstanbul Bakırköy Binası	27.750.000	-	-	-	3.250.000	31.000.000
Bursa Binası	17.250.000	-	-	-	2.000.000	19.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	11.500.000	-	-	-	1.450.000	13.000.000
Kocaeli Binası	14.500.000	-	-	-	1.500.000	16.000.000
İstanbul Fatih Binası	14.975.000	-	-	-	1.775.000	16.750.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.500.000	-	-	(9.500.000)	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.250.000	-	-	-	1.150.000	9.400.000
İstanbul Ataköy Binası	14.750.000	-	-	-	2.000.000	16.750.000
İstanbul Nişantaşı Binası	11.500.000	-	-	-	1.000.000	12.500.000
Halkbank Finans Kule	313.200.000	-	-	-	36.455.000	349.655.000
Park Dedeman Levent Otel	275.000.000	-	-	-	11.200.000	286.200.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	138.500.000	-	-	-	32.500.000	171.000.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	94.920.000	125.499	-	-	7.954.501	103.000.000
Eskişehir B12 Daire	685.000	-	(685.000)	-	-	-
Eskişehir B13 Daire	710.000	-	(710.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	2.358.000	-	-	-	257.000	2.615.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	1.666.500	-	-	-	173.500	1.840.000
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför	209.500	-	-	-	35.500	245.000
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemiş	276.000	-	-	-	104.000	380.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	325.500	-	-	-	2.000	327.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	323.000	-	-	-	4.500	327.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.046.500	-	-	-	13.500	1.060.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik Eşya	605.000	-	-	-	192.500	797.500
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	92.250	-	-	162.750	255.000
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı 16	-	103.601	-	-	141.399	245.000
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı 17	-	181.305	-	-	318.695	500.000
Binalar toplamı	1.273.200.000	529.910	(1.395.000)	(9.500.000)	144.682.590	1.407.517.500
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.383.250.000	229.744.823	-	-	167.005.177	1.780.000.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	27.100.000	82.128	(24.063)	-	3.281.935	30.440.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.410.350.000	229.826.951	(24.063)	-	170.287.112	1.810.440.000
Toplam	2.715.950.000	230.356.861	(1.419.063)	-	315.139.702	3.260.027.500

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	31 Aralık 2018			31 Aralık 2019	
	Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Gerçeğe uygun değeri
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 Kuafor	-	-	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 Eşya	-	-	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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	Kiraçı/Kiraçılar	Direkt İşletme/bakım		Direkt İşletme/bakım		
							Eldedilen Kira Geliri (2020)	Eldedilen giderleri (2020) (TL)	Eldedilen Kira Geliri (2019) (TL)	Eldedilen giderleri (2019) (TL)	
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Kasım 2020	9.120.000	-	-	62.012	-	54.094	
Erzurum Yakutiye Arsası ¹	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Aralık 2020	10.350.000	-	-	16.721	-	-	
Erzurum Palandöken Arsalan ²	5 Eylül 2019	14.637.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	11 - 22 Aralık 2020	12.600.000	-	-	16.323	-	-	
Sakarya Adapazarı Binası ³	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Aralık 2020	10.000.000	-	-	19.342	-	17.793	
Arsalar toplamı		29.862.343			42.070.000			114.398		71.887	
Ankara Bahçelievler Binası ¹	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	11 Aralık 2020	13.000.000	Halk Bankası A.Ş.	970.205	19.178	932.748	74.878	
Ankara Bahçelievler Binası ²	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4 Aralık 2020	9.400.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	567.587	5.494	387.000	4.792	
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Gelir İndirgeme Yöntemi	11 Aralık 2020	15.170.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.458.985	28.497	1.446.061	19.544	
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	14 Aralık 2020	25.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.851.863	41.225	1.775.067	34.102	
Ataşçir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15 Aralık 2020	349.655.000	Halk Bankası A.Ş.	18.249.000	3.163.659	16.785.000	454.945	
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	19.250.000	Halk Bankası A.Ş.	1.313.486	25.982	1.235.849	18.496	
Eskişehir B12 Daire ⁵	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	3.931	112	33.700	2.327	
Eskişehir B13 Daire ⁶	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	4.023	120	33.544	2.490	
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	16.750.000	Halk Bankası A.Ş.	1.088.208	18.137	1.034.060	15.979	
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	31.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.940.046	20.432	1.842.051	17.264	
İstanbul Beşiktaş Binası ⁷	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10 Aralık 2020	25.750.000	Halk Bankası A.Ş.	1.149.614	23.617	1.674.592	48.477	
İstanbul Beyoğlu Binası ⁸	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Ekim 2020	35.000.000	Halk Bankası A.Ş.	189.357	83.837	1.436.800	69.370	
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10 Aralık 2020	26.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.376.578	53.743	1.306.182	37.456	
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	16.750.000	Halk Bankası A.Ş.	889.294	36.435	837.296	36.501	
İstanbul Karaköy Binası ⁹	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2020	45.000.000	-	-	58.403	-	59.919	
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Kasım 2020	12.500.000	Halk Bankası A.Ş.	744.927	13.021	703.329	9.916	
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	24 Kasım 2020	100.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	4.111.400	380.172	5.932.952	281.086	
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	22.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.366.032	42.709	1.289.436	37.089	
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2020	38.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.820.396	60.465	1.758.321	96.751	
İzmir Konak Binası-2 ¹⁰	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Aralık 2020	21.000.000	Halk Bankası A.Ş. , Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	1.189.623	119.175	1.190.256	67.290	
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2020	16.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.218.211	17.251	1.172.214	14.603	
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	24 Kasım 2020	171.000.000	Halk Bankası A.Ş.	8.617.147	320.488	7.643.021	309.698	
Kocaeli Şekerpınar B Blok ¹¹	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	24 Kasım 2020	103.000.000	-	-	488.778	-	405.336	
Levent Otel Projesi ²³	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	2 Aralık 2020	286.200.000	Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	11.241.560	183.955	21.051.851	179.859	
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş ¹²	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	2.615.000	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	182.535	6.026	82.167	1.213	
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market ¹³	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	1.840.000	Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	156.131	1.861	58.450	643	
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför ¹⁴	10 Haziran 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	245.000	Gerçek Kişi	11.469	412	6.300	181	
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemiş ¹⁵	23 Mayıs 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	380.000	Gerçek Kişi	13.218	505	5.950	182	
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı ¹⁶	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	327.500	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	14.700	529	-	64	
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane ¹⁷	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	327.500	Gerçek Kişi	17.092	529	2.800	64	
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı ¹⁸	30 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	1.060.000	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	51.483	1.402	274	144	
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya ¹⁹	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	797.500	Meşgalem Hediye San. A.Ş.	27.040	1.418	-	99	
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı ²⁰	27 Mart 2020	92.250	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	255.000	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	6.000	133	-	-	
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı ²¹	10 Nisan 2020	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	245.000	Habitad Gayrimenkul İnş.Eml.Éğit. Danış.ve Paz. Tic. AŞ	2.267	120	-	-	
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı ²²	27 Nisan 2020	181.305	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2020	500.000	Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	9.000	261	-	-	
Binalar toplamı		536.448.326			1.407.517.500			61.852.408	5.218.081	71.657.271	2.300.758
İstanbul Caddebostan Binası											
Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2020	30.440.000	-	-	-	-	-	
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	17 Aralık 2020	1.780.000.000	-	-	-	-	-	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		236.146.920			1.810.440.000						
Toplam		802.457.589			3.260.027.500			61.852.408	5.332.479	71.657.271	2.372.645

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

- 1- Erzurum Yakutiye Arsası 30 Eylül 2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 2- Erzurum Palandöken Arsaları 5 Eylül 2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarda arsa olarak sınıflandırılmıştır.
- 4- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibarıyla sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibarıyla İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.
- 5- Eskişehir B Blok 12 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibarıyla kira geliri elde edilmemektedir.
- 6- Eskişehir B Blok 13 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibarıyla kira geliri elde edilmemektedir.
- 7- İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 – 11 Ekim 2020 tarihleri arasında kira geliri elde edilmemiştir.
- 8- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın güçlendirmesi için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 9- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir.
- 10- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik AŞ. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- 11- Kocaeli Şekerpinar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 12- Bizimtepe Aydos T Blok 01.02.03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kres) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmıştır.
- 14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23 Mayıs 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuryemişiçi) 10 Haziran 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 19 Eylül 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti.'ye.kiralanmıştır.
- 17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.
- 18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 30 Ekim 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ye.kiralanmıştır.
- 19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) 22 Kasım 2019 tarihinde Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Mart 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.
- 21- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 10 Nisan 2020 tarihinde Habitat Gayrimenkul İnş.Eml.Éğit. Danış.ve Paz. Tic. AŞ.'ye kiralanmıştır.
- 22- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Nisan 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.
- 23- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayıcı durumda Grup

Grup, kiralayıcı sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim, Yakın Ufuklar Eğitim, Mopaş Marketçilik, Akatlı Grup ve 4 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	52.366.961	58.923.363
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	205.959.191	176.148.370
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	241.762.696	164.322.235
	500.088.848	399.393.968

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Özel			Toplam
	Demirbaşlar	Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	2.010.704	3.678.796	2.017.401	7.706.901
Alımlar	577.830	2.045.738	514.567	3.138.135
Çıkışlar	(52.163)	-	-	(52.163)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.536.371</u>	<u>5.724.534</u>	<u>2.531.968</u>	<u>10.792.873</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.287.940)	(1.330.177)	(664.185)	(3.282.302)
Dönem gideri	(297.201)	(2.285.843)	(873.010)	(3.456.054)
Çıkışlar	31.705	-	-	31.705
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.553.436)</u>	<u>(3.616.020)</u>	<u>(1.537.195)</u>	<u>(6.706.651)</u>
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	<u>982.935</u>	<u>2.108.514</u>	<u>994.773</u>	<u>4.086.222</u>

Maliyet Değeri	Özel			Toplam
	Demirbaşlar	Maliyetler	Kullanım hakkı 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	<u>2.010.704</u>	<u>3.678.796</u>	<u>2.017.401</u>	<u>7.706.901</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.062.661)	(663.086)	-	(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	<u>(1.287.940)</u>	<u>(1.330.177)</u>	<u>(664.185)</u>	<u>(3.282.302)</u>
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	<u>722.764</u>	<u>2.348.619</u>	<u>1.353.216</u>	<u>4.424.599</u>

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Grup'un bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta 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 2.251.350 TL'si (31 Aralık 2019: 951.045 TL) pazarlama giderlerine, 1.257.231 TL'si (31 Aralık 2019: 616.010 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.023.724
Alımlar	97.239
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.120.963
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(717.765)
Dönem gideri	(52.527)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(770.292)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	350.671
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.019.841
Alımlar	3.883
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.023.724
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(673.528)
Dönem gideri	(44.237)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(717.765)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	305.959

İtfa paylarının 52.527 TL'si (31 Aralık 2019: 44.237 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Ekonomik ömür
	2-10 yıl

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılığı	-	2.036
	-	2.036

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

	Dava karşılığı
1 Ocak 2020 itibarıyla	2.036
Karşılık iptali	(2.036)
31 Aralık 2020 itibarıyla	-
	Dava karşılığı
1 Ocak 2019 itibarıyla	205.335
İlave karşılık	(203.299)
31 Aralık 2019 itibarıyla	2.036

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.

Grup'un kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 13 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi icra hukuk mahkemesinde görülen davalar, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır. Grup'un lehine sonuçlanmış 3 adet dava bulunmaktadır. Bu davaların 1 tanesi tüketici mahkemesi, 2 tanesi ise icra hukuk mahkemesi davasıdır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 1 adet icra dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 26 adet tüketici davası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takip dosyası ve 1 Tüketici Hakem Heyeti başvurusu bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 2 adet tüketici davası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi davası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Er konut Adi Ortaklığı tarafından açılmış tüketici davası bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra Adi Ortaklık aleyhine başlatılan ve devam eden 1 adet asliye hukuk mahkemesinde görülen tüketici davası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 2 adet tüketici davası, 1 adet hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli 2 idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	395.808.339	243.141.245
- <i>Teminat</i>	245.808.339	93.141.245
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	150.000.000	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	162.181.423	123.314.837
- <i>Teminat</i>	162.181.423	123.314.837
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
Toplam	557.989.762	366.456.082

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	244.899.015	92.161.474
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Dedeman Otel	Teminat mektubu	769.436	622.658
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. A.Ş.	Caddebostan projesi	Teminat senedi	-	219.565
2,5 ve 8 No'lu Eskişehir İcra Müdürlükleri	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	126.448	124.108
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	13.440	13.440
			395.808.339	243.141.245

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2020					
	Teminat		Garantörlük		Garantörlük Kapsamında	
	Mektubu	Temlikname	Limiti	Şirket Payı %50	Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	3.548.671	662.565.000	331.282.500	2.868.539	1.774.336
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	2.562.175	180.000.000	90.000.000	1.782.544	1.281.088
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	118.252.000	200.000.000	-	-	-	159.126.000
Toplamlar	118.252.000	206.110.846	842.565.000	421.282.500	4.651.083	162.181.423

(*) Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Grup'un 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 Grup'un 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 2020 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında ortaklık tarafından 118.252.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından 200.000.000 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2019					
	Teminat		Garantörlük		Garantörlük Kapsamında	
	Mektubu	Temlikname	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	2.303.785
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

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynakların oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2019	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	395.808.339	%13,53	243.141.245	%9,43
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>	<i>1.774.336</i>	<i>%0,06</i>	<i>33.205.052</i>	<i>%1,29</i>
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	<i>1.281.088</i>	<i>%0,04</i>	<i>2.303.785</i>	<i>%0,09</i>
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	<i>159.126.000</i>	<i>%5,44</i>	<i>87.806.000</i>	<i>%3,41</i>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	131.362.964	144.617.238
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	58.885.780	46.687.212
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	23.003.985	23.003.985
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıhpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	10.233.361	9.500.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş.	Erzurum Şehristan	Teminat mektubu	3.150.000	3.150.000
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.830.490
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	1.550.463	9.477.466
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.326.617	720.000
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	746.045	1.326.617
Teknik Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	733.900	701.500
Kaf ve İzmir Zemin A.Ş. Adi Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	-
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	594.720	-
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	350.000	300.000
Aktuna Ahşap San. ve Tic. Ltd Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	207.638	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	200.000
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	Caddebostan projesi	Teminat mektubu	124.775	379.775
Biskon Yapı A.Ş.	Referans Bakırköy	Teminat mektubu	-	240.300
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	-	30.975
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.	Sancaktepe Projesi	Teminat mektubu	-	344.895
Diğer			460.521	304.440
			<u>235.523.722</u>	<u>242.814.893</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Çalışan prim karşılığı	1.030.090	892.244
Kullanılmayan izin karşılığı	778.539	700.645
	<u>1.808.629</u>	<u>1.592.889</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	817.067	740.620
	<u>817.067</u>	<u>740.620</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	740.620	529.935
Hizmet maliyeti	20.527	144.877
Faiz maliyeti	31.233	20.346
Ödenen kıdem tazminatları	(67.836)	(12.431)
Aktüeryal kayıp / kazanç	92.523	57.893
30 Haziran itibarıyla karşılık	<u>817.067</u>	<u>740.620</u>

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9 enflasyon ve %13,20 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,21) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %17,07, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 110.537 TL / (133.508) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü (5.029) TL / 4.869 TL daha (fazla) / az olacaktır.

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>			
Devreden KDV (*)	29.734.324	26.337.910	
Verilen depozito ve teminatlar	76.143	233.779	
Verilen iş avansları	15.938	13.198	
Diğer	894.381	842.402	
	<u>30.720.786</u>	<u>27.427.289</u>	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>			
Devreden KDV(**)	33.748.888	25.120.626	
	<u>33.748.888</u>	<u>25.120.626</u>	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	
(*) Devreden KDV Detayı	Proje		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Bizimtepe Aydos	19.013.881	19.602.752
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Erzurum Şehristan	4.417.144	4.830.515
Halk GYO-Teknik Yapı Ortaklığı	İzmir Evora	4.052.360	1.904.643
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		2.250.939	-
		<u>29.734.324</u>	<u>26.337.910</u>

(**) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 33.748.888 TL KDV bakiyesinin uzun vadede tahsil edilmesi beklendiğinden diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2019: 25.120.626 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	10.870.101	7.922.896
Ödenecek vergi ve fonlar	1.005.627	464.690
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	514.663	480.454
	<u>12.390.391</u>	<u>8.868.040</u>

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

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
				%		%
Halkbank	A	1,58	15.326.700	1,58	14.663.070	
Halkbank(*)	B	70,38	682.707.471	70,38	653.146.923	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	366.038	0,04	350.189	
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1	
Halka açık	B	28,00	271.599.790	28,00	259.839.817	
Nominal sermaye		100	970.000.000	100	928.000.000	
Toplam sermaye			<u>970.000.000</u>		<u>928.000.000</u>	

(*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 71.434.390,375 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 27.346.398,639 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 68.341.356 adet).

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

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 970.000.000 TL itibari değerinde 970.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 307.500.000 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.

Şirket, 20 Ağustos 2020 tarihinde geçmiş yıllar karından 42.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 970.000.000 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 2020 tarihi itibarıyla, 27.346.399 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2019: 26.162.328 adet). Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	-	-
Toplam geri alınmış paylar		27.346.399		24.809.533

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 52.735.975 TL tutarındadır (31 Aralık 2019: 49.937.018 TL).

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	146.800.045	126.274.467
<i>Konut satış gelirleri(*)</i>	84.947.637	54.617.196
<i>Kira gelirleri</i>	61.852.408	71.657.271
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.065.818	3.704.407
<i>Mevduat faiz gelirleri</i>	5.065.818	3.704.407
	<u>151.865.863</u>	<u>129.978.874</u>

(*) Grup, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem için, taahhüt edilen gayrimenkullerin müşteriye devredilmesi ile sözleşmelerde belirlenen edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi sonucu toplam 84.947.637 TL tutarında hasılat muhasebeleştirilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
b) Satışların maliyeti		
Konut satış maliyeti	60.160.002	39.783.010
Sigorta gideri	1.050.923	860.697
Emlak vergisi giderleri	1.242.729	1.017.029
Bakım onarım tadilat ve genel giderlere katılım payları	38.892	224.962
Danışmanlık ve destek hizmet giderleri	368.026	202.400
Vergi, resim ve harç giderleri	2.631.909	67.557
	<u>65.492.481</u>	<u>42.155.655</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Konut satış maliyeti	60.160.002	39.783.010
Personel giderleri	12.938.210	10.854.041
Reklam ve ilan giderleri	4.853.445	1.782.632
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.508.581	1.611.292
Komisyon giderleri	2.510.850	333.267
Vergi, resim ve harç giderleri	4.225.227	657.367
Bina ortak giderleri	795.352	1.542.499
Sigorta Gideri	1.050.923	860.697
Dışarıdan sağlanan faydalar	961.595	144.266
Emlak vergisi giderleri	1.242.729	1.017.029
Bakım ve onarım giderleri	413.804	380.376
Danışmanlık giderleri	1.112.427	889.721
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	160.859	151.627
Seyahat ve araç giderleri	119.319	986.503
Kira giderleri	115.473	545.079
Bağış ve yardımlar	-	625.000
Diğer	229.623	126.229
	<u>94.398.419</u>	<u>62.290.635</u>

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri (-)	18.309.513	15.141.458
Pazarlama ve satış giderleri (-)	10.596.425	4.993.522
	<u>28.905.938</u>	<u>20.134.980</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Personel giderleri	12.166.321	10.441.782
Tanıtım giderleri	1.662.924	808.850
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.257.231	616.010
Dışarıdan sağlanan faydalar	961.595	144.266
Vergi, resim ve harç giderleri	1.022.865	430.131
Bakım ve onarım giderleri	374.912	155.414
Danışmanlık giderleri	468.721	390.383
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	160.859	151.627
Seyahat ve araç giderleri	119.319	986.503
Kira giderleri	17.026	355.883
Bağış ve yardımlar	-	625.000
Diğer giderler	97.740	35.609
	<u>18.309.513</u>	<u>15.141.458</u>

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Reklam ve ilan giderleri	3.190.521	973.782
Komisyon giderleri (*)	2.510.850	333.267
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.251.350	995.282
Danışmanlık giderleri	275.680	296.938
Bina ortak giderleri	795.352	1.542.499
Vergi, resim ve harç giderleri	570.453	159.679
Satış ofisi kira giderleri	98.447	189.196
Personel giderleri	771.889	412.259
Diğer giderler	131.883	90.620
	<u>10.596.425</u>	<u>4.993.522</u>

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

Personel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Maaşlar ve ücretler	8.762.283	7.671.854
SGK işveren payı	1.383.832	1.126.608
Sigorta giderleri	662.993	584.624
Huzur hakkı ücretleri	647.096	466.944
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	604.278	557.254
Diğer	877.727	446.757
	<u>12.938.210</u>	<u>10.854.041</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	-	934.018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	2.321.853	663.112
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	-	162.622
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	325.446	52.701
Konusu kalmayan karşılıklar	70.246	209.483
Diğer gelirler	587.402	266.432
	<u>3.304.947</u>	<u>2.288.368</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(3.632.521)	(446.391)
Vade farkı indirimleri	(228.312)	-
Satış iadeleri ile ilgili diğer masraflar	(290.358)	-
İndirilemeyen KDV	(112.500)	-
Diğer giderler	(26.833)	(35.361)
	<u>(4.290.524)</u>	<u>(481.752)</u>

19. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Banka kredileri faiz giderleri	12.476.648	9.250.624
Komisyon giderleri	15.615.448	984.199
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	6.514.813	4.426.436
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	28.968.027	55.699.510
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	354.672	192.515
Diğer giderler	-	-
	<u>63.929.609</u>	<u>70.553.284</u>
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	<u>(44.760.505)</u>	<u>(60.031.645)</u>
Finansman Gideri	<u>19.169.104</u>	<u>10.521.639</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 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	970.000.000	970.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	352.452.465	321.408.214
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3634	0,3313

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar		
a) Borçlanma Senetleri	335.615.485	367.171.740
b) Banka Kredileri	118.092.468	43.068.298
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	26.391.408	21.549.682
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.117.575	1.617.415
	<u>481.216.936</u>	<u>433.407.135</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 2020	31 Aralık 2019
Borçlanma Senetleri		
Kısa vadeli kira sertifikası	335.615.485	367.171.740
	<u>335.615.485</u>	<u>367.171.740</u>

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı
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	125.000.000	19 Aralık 2018	133.430.181
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	78.429.000
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	% 14,00	100.000.000	10 Mart 2020	105.868.400
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	% 10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	193.121.130
7 Ocak 2020	2 Haziran 2020	% 10,40	75.000.000	2 Haziran 2020	78.141.300
10 Mart 2020	18 Ağustos 2020	% 9,80	75.000.000	18 Ağustos 2020	78.242.025
2 Haziran 2020	29 Eylül 2020	% 8,60	100.000.000	29 Eylül 2020	102.803.800
12 Mayıs 2020	6 Ekim 2020	% 9,00	75.000.000	6 Ekim 2020	77.718.525
18 Ağustos 2020	13 Ocak 2021	% 11,50	40.000.000	13 Ocak 2021	-
29 Eylül 2020	24 Şubat 2021	% 13,15	120.000.000	24 Şubat 2021	-
6 Ekim 2020	10 Mart 2021	% 13,15	120.000.000	10 Mart 2021	-
23 Aralık 2020	6 Nisan 2021	% 17,4	46.000.000	6 Nisan 2021	-

Grup'un finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Giriş tutarı	İtfa tarihi	İhraç tutarı
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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	6.313.225	38.612.972
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	40.918.126	3.396.659
Uzun vadeli banka kredileri	70.861.117	1.058.667
	118.092.468	43.068.298

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2020	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 13,53	335.615.485	-
Sabit faizli kredi	TL	% 9,76	47.231.351	70.861.117
Finansal kiralama	EUR	% 5,10	12.957.765	13.433.643
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	757.030	298.793
Faaliyet kiralaması	EUR	% 5,10	61.752	-
			396.623.383	84.593.553

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama 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
			425.386.688	8.020.447

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	396.623.383	425.386.688
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	59.608.580	5.937.754
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	23.975.740	2.082.693
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.009.233	-
	481.216.936	433.407.135

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un 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. Grup, 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.

2020 yılında Grup'un stratejisi, 2019'dan beri değişmemiştir. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar	481.216.936	433.407.135
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(49.553.215)	(74.285.277)
Net Borç	431.663.721	359.121.858
Toplam Özkaynak	2.926.488.712	2.578.219.682
Toplam Sermaye	970.000.000	928.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%45	%39

b) Finansal risk faktörleri

Grup 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. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup 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 Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				<u>Bankalardaki</u> <u>Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
<u>31 Aralık 2020</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	60	6.933.374	-	-	49.553.215
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.950.340	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60	6.933.374	-	-	49.553.215
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
31 Aralık 2019	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un 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, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, 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, Grup'un türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2020

<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>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	118.092.468	135.175.550	6.847.441	43.265.664	85.062.445
Borçlanma senedi ihraçları	335.615.485	343.245.348	294.964.760	48.280.588	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	26.391.408	27.926.180	5.486.637	7.736.660	14.702.882
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.117.575	1.192.483	293.240	579.102	320.141
Ticari borçlar	30.896.058	30.896.058	30.896.058	-	-
Diğer borçlar	1.520.290	1.520.290	1.520.290	-	-
Toplam yükümlülük	513.633.284	539.955.909	340.008.426	99.862.015	100.085.469

31 Aralık 2019

<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>ay 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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	52.208	-	5.796
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	52.208	-	5.796
9. TOPLAM VARLIKLAR	52.208	-	5.796
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	13.019.517	-	1.445.344
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.019.517	-	1.445.344
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.433.643	-	1.491.318
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.433.643	-	1.491.318
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	26.453.160	-	2.936.662
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	(26.400.952)	-	(2.930.867)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(26.400.952)	-	(2.930.867)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 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	21.782.801	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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

	31 Aralık 2020			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(2.640.095)	2.640.095	(2.640.095)	2.640.095
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(2.640.095)	2.640.095	(2.640.095)	2.640.095
	<u>(2.640.095)</u>	<u>2.640.095</u>	<u>(2.640.095)</u>	<u>2.640.095</u>
	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 değerlenmesi 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 değerlenmesi 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
	<u>(2.084.167)</u>	<u>2.084.167</u>	<u>(2.084.167)</u>	<u>2.084.167</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Grup 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

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyonu tablosu

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	481.216.936	394.794.163
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	-	38.612.972

24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2020				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	49.553.215	-	49.553.215	26
Ticari alacaklar	6.933.434	-	6.933.434	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	481.216.936	481.216.936	22
Ticari borçlar	-	30.887.316	30.887.316	5
İlişkili taraflara borçlar	-	8.742	8.742	4
Diğer borçlar	-	1.520.290	1.520.290	13
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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1-3 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ve 23 no'lu büro vasıflı bağımsız bölümden oluşan "Adapazarı Binası", KDV dahil 15 Ocak 2021 tarihin de 12.655.000 TL bedelle Adapazarı Belediyesi'ne satılmış olup, Adapazarı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 78 Ada 233 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkulün zemin ve 1. normal katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm 10.000.000 TL.-bedelle Şirket tarafından satın alınmıştır.

Şirket'in portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 12580 ada 1 parsel numaralı arsa KDV dahil 3.933.628.- TL ve 12581 ada 1 parsel numaralı arsa ise KDV dahil 5.816.372 TL olmak üzere toplam KDV dahil 9.750.000 TL bedel karşılığında 1 Şubat 2021 tarihinde satılmıştır.

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bankadaki nakit	49.553.809	74.286.168
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>798.013</i>	<i>724.840</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>48.755.796</i>	<i>73.561.328</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(594)	(891)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>49.553.215</i>	<i>74.285.277</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(21.693)	(84.178)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>49.531.522</i>	<i>74.201.099</i>

(*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	48.725.549	% 16,25	4 Ocak 2021
TL	5.692	% 3,00	4 Ocak 2021
TL	24.556	% 15,5	4 Ocak 2021
	48.755.796		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

31 Aralık 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	73.343.707	% 10,75	5 Şubat 2020
TL	128.113	% 10,24	2 Ocak 2020
TL	7.501	%9,5	2 Ocak 2020
TL	82.007	% 10,49	2 Ocak 2020
	73.561.328		

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 ilk etapta Bölge Mahkemesi'ne 4 Kasım 2019 tarihinde müracaat ederek şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hakim konularının görüşüleceği özel oturumlu duruşma yapılmasını talep etmiştir. Bölge Mahkemesi, özel oturumlu duruşma talebini 5 Aralık 2019 tarihinde reddetmiştir. Ana Ortaklık Banka, 17 Aralık 2019 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesi'ne itiraz ederek Bölge Mahkemesi kararını temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, Ana Ortaklık Banka'nın yaptığı itirazı 21 Şubat 2020 tarihinde reddetmiştir.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu tarafından 27 Mart 2020 tarihli toplantısında; 31 Mart 2020 tarihinde Bölge Mahkemesi nezdinde davanın esaslan görüşülmeye başlanacağı duruşmaya Ana Ortaklık Banka temsilcilerinin katılmasına, dava tebliğinin kabul edilmesine ve dava sürecinde Ana Ortaklık Banka'yı vekâleten temsil etmek üzere Williams&Connolly hukuk firmasının görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Bölge Mahkemesi nezdinde 31 Mart 2020 tarihinde yapılan duruşmada; küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgını nedeniyle duruşmanın önce 9 Haziran 2020 tarihine ve akabinde 30 Haziran 2020 tarihine ertelenmesine karar verilmiştir.

Bölge Mahkemesi nezdinde 30 Haziran 2020 tarihinde yapılan duruşmada; reddi hakim itirazı, delillere yönelik istemler ve diğer istemlerin sunulması ile ilgili takvim belirlenmiş, jürili duruşmanın 1 Mart 2021 tarihinde yapılmasına karar verilmiş ancak daha sonrasında dava takvimi 26 Ekim 2020 tarihinde tekrar revize edilmiştir. Buna göre jürili duruşmaların 3 Mayıs 2021 tarihinde başlaması karara bağlanmıştır. Bu kapsamda; Ana Ortaklık Banka, 14 Temmuz 2020 tarihinde reddi hakim talebine, 10 Ağustos 2020 tarihinde de iddianamenin düşürülmesine yönelik diğer taleplerine dair dilekçelerini Bölge Mahkemesine sunmuştur.

Ana Ortaklık Banka'nın reddi hakim talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 24 Ağustos 2020 tarihinde, İkinci İstinaf tarafından da 23 Aralık 2020 tarihinde reddedilmiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Ana Ortaklık Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında bulunan Yabancı Devlet Dokunulmazlığı (ABD mahkemelerinin yargı yetkisinden muaf olmak) hususunu İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Ana Ortaklık Banka'nın temyiz talebini esaslan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. Bu gelişmeler dahilinde jürili duruşmaların 3 Mayıs 2021 tarihinde başlaması yerine yeni bir takvim oluşturulması beklenmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ayrıca, ABD New York Güney Bölge Mahkemesi nezdinde, bazı müşteriler tarafından “sözde yaptırım ihlallerinden dolayı İran’dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle” Ana Ortaklık Banka hakkında 27 Mart 2020 tarihinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. İlgili dava Ana Ortaklık Banka’nın avukatlarına 1 Temmuz 2020 tarihinde tebliğ edilmiştir. Ana Ortaklık Banka, müşterilerin şikâyetnamesinin reddedilmesi dolayısıyla davanın düşmesi gerektiğine yönelik dilekçesini 25 Eylül 2020 tarihinde mahkemeye sunmuştur. Bu kapsamdaki dilekçe süreci 16 Aralık 2020 tarihinde tamamlanmıştır. Bölge Mahkemesi’nde görülmekte olan hukuk davası süreci devam etmektedir.

Ana Ortaklık Banka gerek ceza davası gerekse hukuk davasına ait yargılama süreçlerini, konusunda uzman ABD’li hukuk firmaları aracılığıyla yakından takip etmektedir.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye’ye dönen Ana Ortaklık Banka’nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci tamamlanmış olup, ilk yargılamaya dair karar onaylanmıştır.

COVID 19 Etkileri

Aralık 2019 ayında Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni koronavirüs tipi COVID-19, tüm dünyada ölümcül solunum yolu hastalıklarına yol açmış ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde küresel salgın olarak nitelendirilmiştir. Pandemi haline gelen hastalığın olumsuz etkilerinden korunma amaçlı olarak tüm dünyada çeşitli önlemler alınmış, alınan önlemler nedeni ile de ekonomilerde daralmalar meydana gelmiştir.

Grup, pandemi etkilerinin halen yaşanmakta olması nedeniyle ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri ve makroekonomik verileri yakından izlemektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 2020 tarihi itibarıyla, Grup, 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	49.553.215	74.285.277
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.278.206.351	2.783.856.463
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		186.966.514	181.067.390
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.514.726.080	3.039.209.130
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	453.707.953	410.240.038
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	27.508.983	23.167.097
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	2.926.488.712	2.578.219.682
	Diğer kaynaklar		107.020.432	27.582.313
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.514.726.080	3.039.209.130
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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)	49.553.215	74.286.168
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	407.989.762	216.456.082
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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	93,27%	91,6%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,41%	2,44%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	30,38%	25,21%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,41%	2,44%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--