



Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

30 Eylül 2012 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Dipnotları ile
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

30 Ocak 2013

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 51 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler:

Bağımsız denetim raporu

Finansal durum tablosu

Kapsamlı gelir tablosu

Özsermaye değişim tablosu

Nakit akışları tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

Kavacak Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2012 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarda İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü etkilemeyen husus

21 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, satış gelirlerinin büyük kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

İstanbul, 30 Ocak 2013

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	<i>Dipnotlar</i>	Bağımsız denetimden geçmiş 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR		67,892,633	33,620,458
Nakit ve nakit benzerleri	3	14,298,884	33,112,602
Finansal yatırımlar	4	514,658	154,883
Ticari alacaklar	6	5,098,576	--
Stoklar	7	31,765,625	--
Diğer dönen varlıklar	13	16,214,890	352,973
DURAN VARLIKLAR		611,759,990	497,832,890
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	607,441,372	497,737,039
Ticari alacaklar	6	3,737,580	--
Maddi duran varlıklar	9	548,190	92,909
Maddi olmayan duran varlıklar	10	13,184	2,942
Diğer duran varlıklar	13	19,664	--
TOPLAM VARLIKLAR		679,652,623	531,453,348
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38,725,030	3,868,690
Finansal borçlar	5	19,016,421	3,309,230
- <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	21	19,016,421	3,309,230
- <i>Diğer finansal borçlar</i>		--	--
Ticari borçlar	6	8,182,372	268,230
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	120,108	66,598
- <i>Diğer ticari borçlar</i>		8,062,264	201,632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	46,838	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	11,479,399	291,230
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		121,754,134	18,333,647
Finansal borçlar	5	74,389,820	18,325,976
- <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	21	74,389,820	18,325,976
- <i>Diğer finansal borçlar</i>		--	--
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	13	47,342,752	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	21,562	7,671
ÖZKAYNAKLAR	14	519,173,459	509,251,011
Ödenmiş sermaye		477,000,000	477,000,000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1,453,261	--
Geçmiş yıl karları		30,797,750	1,829,221
Net dönem karı		9,922,448	30,421,790
TOPLAM KAYNAKLAR		679,652,623	531,453,348

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KAPSAMLI GELİR TABLOSU*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN					
Satış gelirleri	15	17,986,004	7,000,728	29,989,482	22,447,966
Satışların maliyeti	15	(1,492,946)	(553,828)	(1,021,829)	(262,583)
Brüt kar		16,493,058	6,446,900	28,967,653	22,185,383
Genel yönetim giderleri	16	(3,135,613)	(1,291,214)	(1,708,182)	(660,161)
Faaliyet karı		13,357,445	5,155,686	27,259,471	21,525,222
Finansal gelirler	17	1,611,292	480,428	1,189,990	545,184
Finansal giderler	18	(5,046,289)	(2,226,744)	(993,042)	(561,849)
Vergi öncesi kar		9,922,448	3,409,370	27,456,419	21,508,557
Vergi geliri / (gideri)	19	--	--	--	--
DÖNEM KARI		9,922,448	3,409,370	27,456,419	21,508,557
Diğer kapsamlı gelir		--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		9,922,448	3,409,370	27,456,419	21,508,557
Hisse başına kazanç	20	0.02080178	0.00714753	0.05756060	0.04509130

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	<i>Dipnot</i>	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla	<i>14</i>	477,000,000	--	--	1,829,221	478,829,221
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		--	--	--	27,456,419	27,456,419
Diğer kapsamlı gelirler		--	--	--	--	--
Kapsamlı gelir toplamı					27,456,419	27,456,419
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Yedeklere transfer		--	--	1,829,221	(1,829,221)	--
Dağıtılan temettü		--	--	--	--	--
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		--	--	1,829,221	(1,829,221)	--
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		477,000,000	--	1,829,221	27,456,419	506,285,640
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	<i>14</i>	477,000,000	--	1,829,221	30,421,790	509,251,011
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		--	--	--	9,922,448	9,922,448
Diğer kapsamlı gelirler		--	--	--	--	--
Kapsamlı gelir toplamı		--	--	--	9,922,448	9,922,448
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleştirilen işlemler</i>						
Yedeklere transfer		--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
Dağıtılan temettü		--	--	--	--	--
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>14</i>	477,000,000	1,453,261	30,797,750	9,922,448	519,173,459

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011
	<i>Dipnotlar</i>		
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Net dönem karı		9,922,448	27,456,419
Düzeltilmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortismanı	8	728,727	441,326
Maddi duran varlıklar amortismanı	9	19,496	10,237
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	10	244	109
Kıdem tazminatı karşılık gideri	12	19,148	--
İzin karşılığı gideri	12	46,838	--
Gider karşılıkları	13	221,106	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		--	(18,665,274)
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen giderler / (gelirler), net		3,092	(577)
Finansal giderler / (gelirler), net	17, 18	3,434,997	(196,948)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		14,396,096	9,045,292
Ticari alacaklardaki değişim		(8,836,156)	658
Diğer dönen varlıklardaki değişim		(15,861,917)	(110,793)
Diğer duran varlıklardaki değişim		(19,664)	--
Ticari borçlardaki değişim		7,914,142	30,525
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		58,309,815	7,906,175
Ödenen kıdem tazminatları	12	(5,257)	--
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		55,897,059	16,871,857
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları		(140,732,462)	(57,178,125)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişler		--	44,060,799
Finansal yatırımlar		(4,268,776)	(106,410)
Maddi duran varlık alımları	9	(474,777)	(370,551)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(10,486)	(3,103)
Alınan faizler		1,710,587	1,011,445
Finansal yatırım satışından sağlanan nakit girişleri		4,027,329	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(139,748,585)	(12,585,945)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>			
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		68,000,000	22,500,000
Komisyon ödemeleri		(8,845)	--
Finansal borçların geri ödemesi		(1,137,720)	(555,946)
Ödenen faizler		(1,594,912)	(959,548)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		65,258,523	20,984,506
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim		(18,593,003)	25,270,418
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		32,846,092	12,957,819
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	14,253,089	38,228,237

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ’nin (“Şirket”) ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak, geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket’in temel amacı, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı 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, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL’dir. Şirket’in ödenmiş sermayesi 477,000,000 TL olup bu tutarın 10,717,979 TL’si nakit, 466,282,021 TL’si aynı olarak ödenmiştir.

Şirket’in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul’dur. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 19 kişidir (31 Aralık 2011: 14 kişi).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ’nin (“Halkbank”) bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25’ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK’ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket 29 Ağustos 2012 tarihinde sermayesinin 477,000,000 TL’den 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’na (“UMS”)/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UFRS”) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1. Uygunluk beyanı (devamı)

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları UMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK kuruluş maddesi olan 2499 sayılı kanunun ek 1. maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (“Kurum”) kurulması Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılmıştır. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu durum raporlama dönemi itibarıyla, Uygulanan Muhasebe Standartları'nda herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 30 Ocak 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2011 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı sunulmuştur.

2011 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında “satışların maliyeti” içerisinde sınıflanan 130,969 TL tutarındaki danışmanlık giderleri ve 49,500 TL diğer giderler tutarı karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “genel yönetim giderleri” içerisinde sınıflandırılmıştır. Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında “duran varlıklar” içerisinde sınıflanan 154,883 TL tutarındaki finansal yatırımlar karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “dönen varlıklar” içerisinde sınıflandırılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. Maddesi” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 8 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin faydalı ömürleri

2.4. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2012 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2012 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (“UFRYK”) tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 30 Eylül 2012 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen 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. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller olup maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi faydalı ömürleri 50 yıldır.

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.5.3. Arsa ve Konut Stokları

Stoklar net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini faydalı ömürleri 5 yıldır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen özel maliyetlerin faydalı ömürleri, kira anlaşmalarının ömrü kadardır.

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Tükenme payları

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini faydalı ömrü 4-10 yıldır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.7. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar banka bonoları ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.8. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.5.9. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.12. Gelirin Kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

i) Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalardan elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

ii) Arsa satışları

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

iii) ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

2.5.13. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.5.16. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.18'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.17. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra 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 alınmaya 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 vergiler

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.18. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

2.5.19. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Bankalar-Vadesiz mevduat	83,151	23,163
Bankalar-Vadeli mevduat	14,148,573	33,089,439
Diğer hazır değerler(*)	67,160	--
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14,298,884	33,112,602
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(45,795)	(266,510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14,253,089	32,846,092

(*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesinden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ve ters reponun detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	3,252,131	%6.00	8 Ekim 2012
TL	3,101,398	%5.50	1 Ekim 2012
TL	2,064,449	%9.50	12 Ekim 2012
TL	2,062,797	%9.50	6 Kasım 2012
TL	2,012,978	%9.50	8 Ekim 2012
TL	830,385	%5.50	1 Ekim 2012
TL	525,316	%5.50	1 Ekim 2012
	13,849,454		
<u>Ters Repo</u>			
TL	299,119	%7.25	1 Ekim 2012
Toplam	14,148,573		

31 Aralık 2011	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
TL	12,719,614	%10.50	5 Ocak 2012
TL	8,188,517	%11.50	17 Ocak 2012
TL	7,184,060	%10.50	5 Ocak 2012
TL	3,081,057	%10.50	5 Ocak 2012
TL	1,611,781	%10.75	5 Ocak 2012
TL	153,348	%6.00	2 Ocak 2012
TL	100,032	%11.50	2 Ocak 2012
TL	51,030	%7.50	2 Ocak 2012
Toplam	33,089,439		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
30 Eylül 2012				
Banka Bonosu	149,625	151,945	2013	8.2
Hisse senetleri	368,125	362,713	--	--
Toplam	517,750	514,658		

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2011				
Banka Bonosu	149,625	154,883	2013	11.04
Toplam	149,625	154,883		

5. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	19,016,421	3,309,230
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	19,016,421	3,309,230
<u>Uzun vadeli finansal borçlar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	74,389,820	18,325,976
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	74,389,820	18,325,976
Toplam finansal borçlar	93,406,241	21,635,206

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa	19,016,421	3,309,230
1-2 yıl arası	13,365,658	3,014,659
2-3 yıl arası	11,849,922	2,746,440
3-4 yıl arası	10,510,957	2,502,582
4-5 yıl arası	9,329,292	2,280,933
5 yıl ve 5 yıldan uzun	29,333,991	7,781,362
Toplam	93,406,241	21,635,206

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

30 Eylül 2012:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	10.9	2022	11,902,436	39,732,636
TL ⁽²⁾	10.9	2022	3,799,371	17,426,622
TL ⁽³⁾	8	2021	3,314,614	17,230,562
Toplam			19,016,421	74,389,820

⁽¹⁾ 12 Ocak 2012 tarihinde Halkbankası'ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza finansmanı için alınmıştır. Halkbankası'na kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

⁽²⁾ 31 Ağustos 2012 tarihinde Halkbankası'ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza ve Kocaeli Şekerpinar Arsası finansmanı için alınmıştır.

⁽³⁾ İstanbul Beyoğlu Asmalımescit'de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'tan kullanılan kredi ile satın alınmıştır. (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır.)

31 Aralık 2011:

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8.00	2021	3,309,230	18,325,976
Toplam			3,309,230	18,325,976

⁽¹⁾ İstanbul Beyoğlu Asmalımescit'de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'dan kullanılan kredi ile satın alınmıştır. (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının 4,955,362 TL'si Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan senetlerden ve 143,214 TL'si diğer kısa vadeli alacaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur).

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 3,737,580 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Ticari borçlar

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 21)	120,108	66,598
Diğer ticari borçlar (*)	8,062,264	201,632
Toplam	8,182,372	268,230

(*)Şirket'in ticari borçlarının 2,900,000 TL'si Ataşehir Finans Plaza satın alımına, 5,000,000 TL'si Kocaeli Şekerpınar Arsa'sı alımına ilişkin borçlardan ve 162,264 TL'si diğer şirketlere olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

7. STOKLAR

Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere ASKGP ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme şartlarına göre, inşaat faaliyetinin 19 Şubat 2014 tarihinde tamamlanması yüklenicinin sorumluluğundadır. Satış gerçekleştirilen bağımsız ünitelerin tapu devri ile müşterilere teslim tarihi olarak 19 Şubat 2015 tarihi öngörülmektedir. Arsa üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 tarihinde 18,100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır.

Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL'dir. Şirket'in projelendirilmiş Bakırköy Arsa'sının SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 8 Haziran 2012 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 42,487,153 TL olarak belirlenmiştir.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Arsalar	244,641,873	261,612,545
Binalar	335,792,759	209,972,691
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	27,006,740	26,151,803
Toplam	607,441,372	497,737,039

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2011 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2012 Maliyet değeri	31 Aralık 2011 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2012 Birikmiş amortisman	30 Eylül 2012 Kayıtlı değer
İstanbul Ataşehir Arsası	229,846,920	--	--	229,846,920	--	--	--	--	229,846,920
İstanbul Bakırköy Arsası (a)	31,765,625	--	(31,765,625)	--	--	--	--	--	--
Eskişehir- Odunpazarı Arsası	--	4,899,640	--	4,899,640	--	--	--	--	4,899,640
Kocaeli Şekerpınar Arsası	--	9,895,313	--	9,895,313	--	--	--	--	9,895,313
Arsalar toplamı	261,612,545	14,794,953	(31,765,625)	244,641,873	--	--	--	--	244,641,873
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	45,113	28,814	--	73,927	23,426,073
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	81,144	51,827	--	132,971	21,867,029
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	74,783	48,556	--	123,339	13,276,661
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	37,593	24,011	--	61,604	12,413,633
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	15,654	9,998	--	25,652	11,974,348
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	20,671	13,202	--	33,873	11,859,967
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	14,365	9,175	--	23,540	10,976,460
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	44,891	28,672	--	73,563	10,926,437
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	31,670	20,563	--	52,233	10,237,767
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	22,878	14,612	--	37,490	9,504,239
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	21,951	14,020	--	35,971	8,987,529
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	26,179	16,696	--	42,875	8,457,125
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	--	8,425,000	16,360	10,486	--	26,846	8,398,154
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	33,924	21,667	--	55,591	6,625,765
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	15,864	10,300	--	26,164	6,493,029
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	27,268	17,416	--	44,684	6,335,316
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	75,247	48,857	--	124,104	6,175,896
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	17,239	11,010	--	28,249	5,931,751
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	11,230	7,173	--	18,403	5,666,343
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	21,632	13,817	--	35,449	5,026,051
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	7,754	5,033	--	12,787	4,987,213
Ataşehir Finans Plaza	--	126,548,795	--	126,548,795	--	302,822	--	302,822	126,245,973
Binalar toplamı	210,636,101	126,548,795	--	337,184,896	663,410	728,727	--	1,392,137	335,792,759
Levent Otel Projesi (b)	26,151,803	854,937	--	27,006,740	--	--	--	--	27,006,740
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	26,151,803	854,937	--	27,006,740	--	--	--	--	27,006,740
Toplam	498,400,449	142,198,685	(31,765,625)	608,833,509	663,410	728,727	--	1,392,137	607,441,372

(a) Bakırköy Arsa üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır.

(b) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 302,884 TL mimari ve mühendislik giderleri, 380,094 TL sözleşme damga vergisi ve 171,959 TL proje yönetim giderleri arsa maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2010			31 Aralık 2010				31 Aralık 2011		31 Aralık 2011 Net kayıtlı değer
	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2011 Maliyet değeri	Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	Birikmiş amortisman		
İstanbul Ataşehir Arsası	229,846,920	--	--	229,846,920	--	--	--	--	229,846,920	
İstanbul Bakırköy Arsası	--	31,765,625	--	31,765,625	--	--	--	--	31,765,625	
Arsalar toplamı	229,846,920	31,765,625	--	261,612,545	--	--	--	--	261,612,545	
İstanbul Asmalımescit Binası	--	25,412,500	(25,412,500)	--	--	16,975	(16,975)	--	--	
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	6,730	38,383	--	45,113	23,454,887	
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	12,105	69,039	--	81,144	21,918,856	
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	10,101	64,682	--	74,783	13,325,217	
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	5,608	31,985	--	37,593	12,437,644	
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	2,335	13,319	--	15,654	11,984,346	
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	3,084	17,587	--	20,671	11,873,169	
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	2,143	12,222	--	14,365	10,985,635	
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	6,697	38,194	--	44,891	10,955,109	
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	4,278	27,392	--	31,670	10,258,330	
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	3,413	19,465	--	22,878	9,518,851	
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	3,275	18,676	--	21,951	9,001,549	
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	3,900	22,279	--	26,179	8,473,821	
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	--	8,425,000	2,441	13,919	--	16,360	8,408,640	
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	5,061	28,863	--	33,924	6,647,432	
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	2,143	13,721	--	15,864	6,503,329	
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	4,068	23,200	--	27,268	6,352,732	
İstanbul Cadebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	10,164	65,083	--	75,247	6,224,753	
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	2,572	14,667	--	17,239	5,942,761	
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	1,675	9,555	--	11,230	5,673,516	
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	3,227	18,405	--	21,632	5,039,868	
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	1,047	6,707	--	7,754	4,992,246	
Binalar toplamı	210,636,101	25,412,500	(25,412,500)	210,636,101	96,067	584,318	(16,975)	663,410	209,972,691	
İstanbul Levent Arsası (a)	25,799,000	352,803	--	26,151,803	--	--	--	--	26,151,803	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	25,799,000	352,803	--	26,151,803	--	--	--	--	26,151,803	
Toplam	466,282,021	57,530,928	(25,412,500)	498,400,449	96,067	584,318	(16,975)	663,410	497,737,039	

(a) İstanbul Levent Arsası üzerinde bulunan inşaat iskeletinin temizliği için yıl içerisinde yapılan harcamalar arsa maliyetine eklenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Ataşehir Arsası	229,846,920	380,000,000	229,846,920	275,800,000
Kocaeli Şekerpinar Arsası	9,895,313	9,900,000	--	--
Eskişehir - Odunpazarı Arsası	4,899,640	4,593,000	--	--
İstanbul Bakırköy Arsası (a)	--	--	31,765,625	38,565,000
Arsalar toplamı	244,641,873	394,493,000	261,612,545	314,365,000
İstanbul Karaköy Binası	23,426,073	24,180,000	23,454,887	24,180,000
İstanbul Salıpazarı Binası	21,867,029	36,470,000	21,918,856	27,350,000
İzmir Konak Binası 1	13,276,661	13,850,000	13,325,217	13,850,000
Ankara Kızılay Binası	12,413,633	14,900,000	12,437,644	14,900,000
İstanbul Beyoğlu Binası	11,974,348	14,300,000	11,984,346	14,300,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,859,967	12,455,000	11,873,169	12,455,000
İstanbul Etiler Binası	10,976,460	11,775,855	10,985,635	11,755,855
İstanbul Şişli Binası	10,926,437	11,606,582	10,955,109	11,606,582
İzmir Konak Binası 2	10,237,767	10,880,000	10,258,330	10,880,000
Ankara Başkent Binası	9,504,239	11,500,000	9,518,851	11,500,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,987,529	15,795,000	9,001,549	15,795,000
Bursa Binası	8,457,125	8,865,000	8,473,821	8,865,000
İzmir Karşıyaka Binası	8,398,154	9,500,000	8,408,640	9,500,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,625,765	8,000,000	6,647,432	8,000,000
Kocaeli Binası	6,493,029	7,400,000	6,503,329	7,400,000
İstanbul Fatih Binası	6,335,316	7,540,000	6,352,732	7,540,000
İstanbul Caddebostan Binası	6,175,896	6,408,000	6,224,753	6,408,000
Sakarya Adapazarı Binası	5,931,751	6,800,000	5,942,761	6,800,000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,666,343	6,700,000	5,673,516	6,700,000
İstanbul Ataköy Binası	5,026,051	8,026,200	5,039,868	8,026,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,987,213	6,105,000	4,992,246	6,105,000
Ataşehir Finans Plaza	126,245,973	151,300,000	--	--
Binalar toplamı	335,792,759	404,356,637	209,972,691	243,916,437
Levent Otel Projesi	27,006,740	53,400,000	26,151,803	53,400,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	27,006,740	53,400,000	26,151,803	53,400,000
Toplam	607,441,372	852,249,637	497,737,039	611,681,437

(a) İstanbul Bakırköy Arsa üzerinde “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü” ile yapılan satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan dolayı arsa stoklar hesabına sınıflandırılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Arsalar

Ataşehir Arsa

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 57,461.73 metrekare alana sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 229,846,920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Haziran 2012 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 380,000,000 TL'dir.

Eskişehir Odunpazarı Arsa

Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 ada 89 parsel ve 90 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 13,073 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 5 Aralık 2011 tarihli rapora göre Odunpazarı Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4,593,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından Şirket'e 24 Ocak 2012 tarihinde satılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kocaeli Şekerpınar Arsa

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 3 Eylül 2012 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 9,900,000 TL olarak belirlenmiş ve mülk sahibi tarafından Şirket'e 11 Eylül 2012 tarihinde satılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Binalar

i. İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 583 metrekare olan kağıt işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 24,180,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank ve Halk Faktoring AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 896,864 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

ii. İstanbul Salıpaazarı Binası

İstanbul Salıpaazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1,196 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 3 Mart 2012 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpaazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 36,470,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a ve Eco Trade and Development Bank (“Eco Trade”)’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,396,979 TL kira geliri elde etmiştir.

iii. İzmir Konak Binası-1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13,400,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,850,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 753,221 TL kira geliri elde etmiştir.

iv. Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 272 metrekare olan kağıt apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,900,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci katını Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ’ye (“Halk Yatırım”) diğer bölümlerini ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 802,180 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

v. *İstanbul Beyoğlu Binası*

İstanbul Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 195 metrekare ve beş metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kagir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,300,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı (“Hazine Müsteşarlığı”)’na diğer bölümlerini de Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 807,323 TL kira geliri elde etmiştir.

vi. *İstanbul Beşiktaş Binası*

İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kagir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,455,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı (“Emekli Sandığı”)’na, diğer kısımlarını ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 692,665 TL kira geliri elde etmiştir.

vii. *İstanbul Etiler Binası*

İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kagir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,775,855 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 594,648 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

viii. İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 200 metrekare olan kağıt apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,606,582 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 594,648 TL kira geliri elde etmiştir.

ix. İzmir Konak Binası

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 616 metrekare olan kağıt binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,880,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare’lik bölümünü Halk Sigorta AŞ’ye (“Halk Sigorta”), birinci kattaki 171 metrekare’lik bölümü Halk Yatırım’a, diğer kısımlarını ise Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 602,969 TL kira geliri elde etmiştir.

x. Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,500,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 509,606 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xi. İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 213 metrekare olan sekiz katlı kagir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,795,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 743,310 TL kira geliri elde etmiştir.

xii. Bursa Binası

Bursa Binası, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,865,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 465,808 TL kira geliri elde etmiştir.

xiii. İzmir Karşıyaka Binası

İzmir Karşıyaka Binası, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada 18 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 8,425,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İzmir Karşıyaka Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,500,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 408,523 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xiv. *Ankara Bahçelievler Binası-1*

Ankara Bahçelievler Binası- 1, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 612 metrekare olan beş katlı kağır apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1’in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,000,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 406,342 TL kira geliri elde etmiştir.

xv. *Kocaeli Binası*

Kocaeli Binası, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 284 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,400,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 495,540 TL kira geliri elde etmiştir.

xvi. *İstanbul Fatih Binası*

İstanbul Fatih Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 208 metrekare olan kağır banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,540,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 327,056 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xvii. İstanbul Caddebostan Binası

İstanbul Caddebostan Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 902 metrekare olan bahçeli kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 15 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,408,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 346,878 TL kira geliri elde etmiştir.

xviii. Sakarya Adapazarı Binası

Sakarya Adapazarı Binası, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 3000 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 2 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 8 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,800,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 446,937 TL kira geliri elde etmiştir.

xix. Ankara Bahçelievler Binası-2

Ankara Bahçelievler Binası-2, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 610 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,700,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. (“Koton”)’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 381,604 TL kira geliri elde etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Binalar (devamı)

xx. İstanbul Ataköy Binası

İstanbul Ataköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 515 metrekare olan kağıt banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,026,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 426,164 TL kira geliri elde etmiştir.

xxi. İstanbul Nişantaşı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 24 Aralık 2011 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,105,000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde 297,324 TL kira geliri elde etmiştir.

xxii. Ataşehir Finans Plaza

Ataşehir Finans Plaza, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 7,995 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ’den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50’si olan 72,275,000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25’i olan 36,137,500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25’i olan son ödemenin 33,237,500 TL’si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket’in alımdan dolayı 2,900,000 TL ticari borcu bulunmaktadır (Not 6). Yapılan ödemeler ile birlikte 2,070,600 TL tapu harç bedeli, 509,253 TL iskan tutarları ve bu Plaza’ya istinaden alınan kredinin 1,466,224 TL’lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Ataşehir Finans Plaza finansmanı için Halkbankası’ndan kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL ipotek teminat olarak verilmiştir (Not 11).

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 19 Nisan 2012 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 151,300,000 TL’dir. Şirket Ataşehir Finans Plaza’yı Halkbank’a kiraya vermiş olup üç yıllık kira bedeli 33,460,200 TL tutarı peşin tahsil etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta olan yatırımlar

Levent Otel Projesi

Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 24 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2011 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 53,400,000 TL'dir Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Eco Trade, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	27,465,270	16,226,376
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	53,508,000	45,802,510
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1,671,989	2,059,246
Toplam	82,645,259	64,088,132

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Maliyet				
Demirbaşlar	109,524	267,336	--	376,860
Özel maliyetler	--	207,441	--	207,441
	109,524	474,777	--	584,301
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(16,615)	(17,449)	--	(34,064)
Özel maliyetler	--	(2,047)	--	(2,047)
	(16,615)	(19,496)	--	(36,111)
	92,909	455,281	--	548,190

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	56,673	25,551	--	82,224
Yapılmakta olan yatırımlar	--	345,000	--	345,000
	56,673	370,551	--	427,224
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(1,904)	(10,237)	--	(12,141)
	(1,904)	(10,237)	--	(12,141)
	54,769	360,314	--	415,083

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3,103	10,486	--	13,589
	3,103	10,486	--	13,589
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(161)	(244)	--	(405)
	(161)	(244)	--	(405)
	2,942	10,242	--	13,184

1 Ocak 2011 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
<u>Maliyet</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	3,103	--	3,103
	--	3,103	--	3,103
<u>Tükenme payları</u>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	(109)	--	(109)
	--	(109)	--	(109)
	--	2,994	--	2,994

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından açılmış ve halen devam etmekte olan ve Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	150,000,000	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	150,000,000	--

(a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen ipotek tutarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket’in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Biskon Yapı AŞ (*)	8,960,400	--
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	2,308,500	--
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (**)	300,000	300,000
Nurus Nurettin Usta Proje Dekorasyon Mobilya ve Aksesuar A.Ş.	236,000	--
Akan Mimarlık Proje İnşaat Dan ve Tic Ltd Şti	221,400	--
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taah Ltd Şti (**)	126,000	--
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic.Ltd.Şti	124,000	--
Zemin Etüd ve Tasarım AŞ	18,960	--
Bilkay İnsan Kaynakları Eğitim ve Danışmanlık Bilişim Temizlik Hizmetleri Ltd Şti	9,165	9,165
Bilkay Bilgi Kayıt Organizasyon ve Ticaret Ltd Şti	3,550	3,550
	12,307,975	312,715

(*) Şirket “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ’den teminat mektubu almıştır

(**) Dedeman Turizm Yönetimi AŞ, Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic. AŞ ve Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taah Ltd Şti Şirket’in kiracılarıdır.

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatları karşılığı	21,562	7,671
Toplam	21,562	7,671

Kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İzin karşılığı	46,838	--
Toplam	46,838	--

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,034 TL ve 2,732 TL’dir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı	%4.5	%4.5
Beklenen maaş / limit artış oranı	%4.5	%4.5
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiyesi	7,671	--
Faiz maliyeti	289	--
Hizmet maliyeti	13,659	7,374
Yapılan ödemeler	(5,257)	--
Aktüeryal fark	5,200	297
Dönem sonu bakiyesi	21,562	7,671

Aktüeryal fark, oluştuğu tarihte giderleştirilmektedir. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla faiz maliyeti finansal giderlerde, hizmet maliyeti ile aktüeryal fark ise genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Devreden Katma Değer Vergisi(“KDV”) (*)	15,266,784	--
Gelecek aylara ait giderler	566,042	85,415
Peşin ödenen vergi ve fonlar	254,770	264,637
Verilen sipariş avansları	119,061	--
Diğer	8,233	2,921
Toplam	16,214,890	352,973

(*) 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 14,850,00 TL tutarındaki Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan KDV alacağından oluşmaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in 19,664 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: Yoktur).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait gelirler ⁽¹⁾	11,153,400	--
Gider tahakkukları	221,106	45,032
Ödenecek vergi ve fonlar	95,035	231,808
Personele borçlar	7,906	--
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1,952	14,390
Toplam	11,479,399	291,230

⁽¹⁾ Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank’a kiraya vermiş olup üç yıllık kirayı peşin tahsil etmiştir. Bu tutar Şirket’in tahsil elde ettiği kira tutarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer uzun vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽¹⁾	18,100,000	--
Gelecek yıllara ait gelirler ⁽²⁾	29,242,752	--
Toplam	47,342,752	--

⁽¹⁾ Şirket’in Bakırköy’de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesi ile anlaşmış olduğu firmadan tahsil etmiş olduğu avans tutarıdır.

⁽²⁾ Şirket Ataşehir Finans Plaza’yı Halkbank’a kiraya vermiş olup üç yıllık kirayı peşin tahsil etmiştir. 16,730,100 TL tutar Şirket’in tahsil elde ettiği kira tutarının uzun vadeli kısmından oluşmaktadır. Şirket, Bakırköy’de bulunan arsası üzerinde gerçekleştirdiği ASKGP projesindeki konutlarından 12,512,652 TL tutarında satış yaparak bu hesaba kaydetmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR

14.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	2.09	9,967,978	2.09	9,967,978
Halkbank	B	97.75	466,282,021	97.75	466,282,019
Halk Yatırım	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Halk Sigorta	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.05	250,000	0.05	250,000
Diğer ortaklar	A	<0.01	1	<0.01	1
Diğer ortaklar	B	0.00	0	<0.01	2
Ödenmiş sermaye		100.00	477,000,000	100.00	477,000,000

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

Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 477,000,000 TL itibari değerinde 477,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 10,717,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmını aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

14.2. 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. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 1,453,261 TL tutarındadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

14.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

14.3. Kar dağıtımı (devamı)

belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

14 Mayıs 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da alınan kararla 2011 yılı karının tamamı Şirket bünyesinde bırakılmıştır.

15. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz– 30 Eylül 2011
Kira gelirleri	17,970,750	7,000,728	11,309,958	3,777,272
Diğer gelirler	15,254	--	14,250	5,420
Gayrimenkul satış karı(*)	--	--	18,665,274	18,665,274
Toplam satış gelirleri	17,986,004	7,000,728	29,989,482	22,447,966

(*) Gayrimenkul satış karı 8 Eylül 2011 tarihinde Asmalımescit binasının satışından elde edilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kira gelirlerinin 143,967 TL'si Asmalımescit binasına aittir.

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz– 30 Eylül 2011
Emlak vergisi giderleri	663,318	206,839	439,182	--
Amortisman giderleri	728,727	284,204	441,326	151,360
Diğer	100,901	62,785	141,321	111,223
Toplam	1,492,946	553,828	1,021,829	262,583

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Personel giderleri	1,616,879	694,499	1,029,314	353,534
Danışmanlık giderleri(*)	756,233	198,345	264,459	95,089
Sponsorluk giderleri	122,282	122,282	--	--
Dışarıdan sağlanan faydalar	119,083	22,733	101,841	30,525
Reklam ilan giderleri	111,676	31,164	15,034	--
Vergi, resim ve harç giderleri	107,542	43,708	28,308	7,587
Seyahat ve araç giderleri	80,938	33,052	66,223	26,802
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	80,373	49,723	43,624	51,480
Kira giderleri	31,250	31,250	--	--
Amortisman giderleri	19,740	9,543	10,346	4,098
Diğer giderler	89,617	54,915	149,033	91,046
Toplam	3,135,613	1,291,214	1,708,182	660,161

(*) Danışmanlık giderleri 337,500 TL halka arz için Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye verilen komisyon giderlerinden, 77,630 TL müşavirlik giderlerinden (30 Eylül 2011: 37,956 TL) ve 341,103 TL diğer danışmanlık giderlerinden (30 Eylül 2011: 177,003 TL) oluşmaktadır.

Personel giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Maaşlar ve ücretler	831,499	332,229	635,789	225,489
İkramiye ücretleri	293,197	129,091	92,233	--
Huzur hakkı ücretleri	197,725	70,487	190,202	82,053
SGK işveren payı	157,334	85,681	86,611	37,310
Diğer	137,124	77,011	24,479	8,682
Toplam	1,616,879	694,499	1,029,314	353,534

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL GELİRLER

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Bankalardan alınan faiz gelirleri	1,489,872	409,312	1,189,413	544,607
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	103,588	53,284	577	577
Kambiyo karları	17,832	17,832	--	--
Toplam	1,611,292	480,428	1,189,990	545,184

18. FİNANSAL GİDERLER

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Faiz giderleri	4,993,050	2,173,505	993,042	561,849
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan giderler	33,077	33,077	--	--
Kambiyo zararları	11,317	11,317	--	--
Komisyon giderleri	8,845	8,845	--	--
Toplam	5,046,289	2,226,744	993,042	561,849

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
Net dönem karı	9,922,448	3,409,370	27,456,419	21,508,557
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	477,000,000	477,000,000	477,000,000	477,000,000
Hisse başına kazanç	0.02080178	0.00714753	0.0575606	0.0450913

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

21.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Bankalar – vadesiz mevduat</i>		
Halkbank	83,151	23,107
<i>Bankalar – vadeli mevduat</i>		
Halkbank	13,849,454	32,938,377
Halk Portföy Yönetimi AŞ (Ters Repo)	299,119	--
<i>Bankalar – Diğer hazır değerler</i>		
Halkbank	67,160	--
Toplam	14,298,884	32,961,484
<i>Diğer dönen varlıklar</i>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	416,438	--
Halk Sigorta AŞ	30,473	85,415
Halkbank	4,410	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	3,819	--
Toplam	455,140	85,415
<i>Diğer duran varlıklar</i>		
Halkbank	19,664	--
Toplam	19,664	--
<i>Finansal borçlar</i>		
Halkbank	93,406,241	21,635,206
Toplam	93,406,241	21,635,206
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	88,500	--
Halk Sigorta AŞ	31,608	66,598
Toplam	120,108	66,598

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**21.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)**

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		
Halkbank	11,153,400	--
Toplam	11,153,400	--
<i>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		
Halkbank	16,730,100	--
Toplam	16,730,100	--

21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
<i>Kira gelirleri</i>				
Halkbank	16,639,432	6,475,927	10,095,738	3,348,690
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	138,751	46,250	126,000	42,000
Halk Faktoring A.Ş.	104,000	78,000	--	--
Halk Sigorta AŞ	69,374	17,343	94,500	31,500
Emekli Sandığı	58,374	19,458	54,000	18,000
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	34,686	17,343	--	--
Toplam	17,044,617	6,654,321	10,370,238	3,440,190
<i>Faiz gelirleri</i>				
Halkbank	1,411,432	344,898	916,918	366,300
Halk Yatırım	9,982	--	--	--
Toplam	1,421,414	344,898	916,918	366,300
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler</i>				
Halk Yatırım	70,511	70,511	577	577
Toplam	70,511	70,511	577	577
<i>Faiz giderleri</i>				
Halkbank	(4,993,050)	(2,175,545)	(993,042)	(561,849)
Toplam	(4,993,050)	(2,175,545)	(993,042)	(561,849)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

21.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011
<i>Komisyon giderleri</i>				
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(3,117)	(1,097)	--	--
Toplam	(3,117)	(1,097)	--	--
<i>Diğer giderler</i>				
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	(337,500)	(137,500)	--	--
Halk Bankası Spor Kulübü	(83,562)	(83,562)	--	--
Halk Sigorta AŞ	(62,980)	(21,406)	(52,137)	(19,463)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(13,362)	(11,463)	--	--
Halkbank	(8,845)	(8,845)	--	--
Toplam	(506,249)	(262,776)	(52,137)	(19,463)

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, satış gelirlerinin büyük kısmını oluşturmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 394,143 TL'dir (30 Eylül 2011: 306,002 TL).

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

22.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**22.1. Kredi riski (devamı)**

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2012	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	5,098,576	14,298,884	151,945
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	5,098,576	14,298,884	151,945
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2011	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	33,112,602	154,883
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	33,112,602	154,883
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

22.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	93,406,241	155,320,277	1,804,477	18,360,447	64,566,917	70,588,436
Ticari borçlar	8,182,372	8,182,372	8,182,372	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	229,012	229,012	229,012	--	--	--
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	30,612,652	30,612,652	--	--	30,612,652	--
Toplam	132,430,277	194,344,313	10,215,861	18,360,447	95,179,569	70,588,436

31 Aralık 2011	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	21,635,206	32,851,123	869,232	2,610,308	14,000,271	15,371,312
Ticari borçlar	268,230	268,230	268,230	--	--	--
Toplam	21,903,436	33,119,353	1,137,462	2,610,308	14,000,271	15,371,312

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

22.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile raporlama tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in döviz varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket’in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	14,300,518	33,244,322
<i>Vadeli mevduat</i>	14,148,573	33,089,439
<i>Finansal yatırımlar</i>	151,945	154,883
Finansal yükümlülükler	93,406,241	21,635,206

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat – TL	%7.39	%9.84
Finansal yatırım-TL	%8.16	%11.04
Finansal borç – TL	%10.26	%8.00

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Kar / (Zarar)		Kapsamlı Gelir Tablosu (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Eylül 2012	(238)	238	(238)	238
30 Eylül 2011	--	--	--	--

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski (devamı)

Diğer fiyat riskleri

Şirket, elinde bulundurduğu hisse senedi yatırımları nedeniyle hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde maruz kalınan hisse senedi fiyat risklerine göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit ve gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan olarak sınıflanan hisse senedi yatırımlarının değerlendirme yöntemindeki verilerin %10 oranında fazla olması durumunda net karı 36,271 TL artıracaktır (31 Aralık 2011: Yoktur.). Sözkonusu verilerin %10 oranında az olması durumunda net karı 36,271 TL azaltacaktır (31 Aralık 2011: Yoktur.).

22.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük / özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Diğer finansal yatırımlar, ilgili varlığın piyasada oluşan fiyatlarıyla değerlendirilip finansal tablolara yansıtılmıştır. Nakit ve nakit benzerleri kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri piyasa faiz oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Ticari borçlar ve diğer borçlar

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Aşağıdaki tabloda detaylandırılanlar haricinde, Şirket yöneticileri, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğunu düşünmektedir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri, finansal piyasalardan alınabilen güvenilir bilgilere dayandırılarak hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda, finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri dışındaki değerleriyle taşınan finansal araçların kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırılması yer almaktadır.

30 Eylül 2012	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>		
Banka Bonosu	151,945	151,945
Hisse Senedi	362,713	362,713
<u>Finansal Yükümlülükler</u>		
Alınan krediler	93,406,241	94,749,100

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)***Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)***

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri	362,713	--	--	362,713
Banka Bonosu	151,945	--	--	151,945
Toplam finansal varlıklar	514,658	--	--	514,658
31 Aralık 2011	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Banka Bonosu	154,883	--	--	154,883
Toplam finansal varlıklar	154,883	--	--	154,883

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Eskişehir Odunpazarı Arsası ile ilgili:

23 Kasım 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu’nda, Eskişehir Odunpazarı Arsası üzerinde gerçekleştirilecek konut projesinin yapımını üstlenecek ana müteahhidin ön elemeli açık ihale usulü ile seçilmesine ilişkin karar alınmıştır.

Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Osmangazi mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89 parsel, 10.950 metrekare yüzölçümlü “Bahçeli Kargir Şekerleme Fabrikası” niteliğindeki taşınmaz ve 4,335.69 metrekare yüzölçümlü “Tarla” vasıflı 90 no’lu parsel olmak üzere iki taşınmazdan oluşmaktadır. 29 Eylül 2012 tarihinde askıya çıkan ve 29 Ekim 2012 tarihinde askı sürecini tamamlayan “Odunpazarı Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında; plan şartları gereği imar uygulamasına tabi tutulmuştur. Yapılan imar uygulaması ile ilk olarak 1452 ada 89 parsel ve 1452 ada 90 parselin tevhit işlemi gerçekleştirilmiştir. Tevhit sonucu “Bahçeli Kargir Şekerleme Fabrikası ve Arsa” niteliğinde 15,197.41 metrekare 1452 ada 107 no’lu parsel oluşmuştur. İmar planı 18 madde uygulaması gereği parsellerden bedelsiz olarak kamuya 2,098.15 metrekare yol terki; 3,615.06 metrekare park terki gerçekleştirilmiştir. Terklerden sonra parsel 9,484.20 metrekare yüzölçümlü “Bahçeli Kargir Şekerleme Fabrikası ve Arsası” niteliği ile 1452 ada, 107 parsel olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

Ataşehir Finans Merkezi imar durumu:

Şirket’in 3323 ada 3 parselde konumlanan Finans Merkezi güney-doğu tarafı bölgesindeki arsası “Özel Proje Alanı” olarak TOKİ mülkiyetine ayrılmış olup, söz konusu alanda yer alan parsellere “Finans Merkezi”nin diğer kısımlarında bölgeler gösterilmiştir.

Eski 3323 ada 3 parsel; 25 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ifrazden taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir.

Levent Otel Proje ile ilgili:

Şirket gayrimenkulu, İstanbul İli Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1957 Ada, 6 Parselde kayıtlıdır ve arsaya cins değişikliği işlemi sonucunda 21 Kasım 2012 tarihinde 2,721.2 metrekare olarak yeni tapu çıkarılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama tarihinden sonra yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu alınan bağımsız ekspertiz raporlarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Rapor tarihi	Değerleme yöntemi	Değeri
İstanbul Ataşehir Arsası	28 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	488,438,390
Eskişehir - Odunpazarı Arsası	21 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	5,550,000
İstanbul Karaköy Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	24,700,000
İstanbul Salıpazarı Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	37,646,459
İzmir Konak Binası 1	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	14,942,085
Ankara Kızılay Binası	6 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	16,000,000
İstanbul Beyoğlu Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	15,784,000
İstanbul Beşiktaş Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	13,075,900
İstanbul Etiler Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	12,379,745
İstanbul Şişli Binası	27 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	11,606,582
İzmir Konak Binası 2	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	11,457,213
Ankara Başkent Binası	6 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	12,400,000
İstanbul Bakırköy Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	16,524,000
İzmir Karşıyaka Binası	31 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	9,510,220
Ankara Bahçelievler Binası 1	3 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	8,310,000
Kocaeli Binası	11 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	7,950,000
İstanbul Fatih Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	7,835,000
İstanbul Caddebostan Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	6,502,500
Sakarya Adapazarı Binası	11 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	7,350,000
Ankara Bahçelievler Binası 2	3 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	7,200,000
İstanbul Ataköy Binası	26 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	8,918,000
İstanbul Nişantaşı Binası	27 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	6,310,000
Ataşehir Finans Plaza	12 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	159,000,000
Levent Otel Projesi	27 Aralık 2012	Emsal karşılaştırma	53,295,139
Toplam			962,685,233

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 27. maddesinin “a, b ve c” bentleri ile 24. ve 35. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	14,813,542	33,267,485
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	639,206,997	497,737,039
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	--	--
	Diğer Varlıklar		25,632,084	448,824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	679,652,623	531,453,348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	93,406,241	21,635,206
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	519,173,459	509,251,011
	Diğer Kaynaklar		67,072,923	567,131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	679,652,623	531,453,348
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	14,298,884	33,112,602
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	% 94.05	% 93.59
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	% 2.18	% 6.26
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	% 17.99	% 4.25
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	% 2.10	% 6.23