

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

31 ARALIK 2021 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ile bağlı ortaklığının (“Grup”) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Dikkat Çekilen Hususlar

28 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Ana Ortaklık Banka'nın (“Banka”) etkilenebileceği aşağıdaki hususlara dikkat çekmekteyiz:

Amerika Birleşik Devletleri (“ABD”) New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili Banka hakkında New York Güney Bölge Mahkemesinde (“Bölge Mahkemesi”) dava açılmıştır. Bölge Mahkemesi'nde görülmekte olan ceza davası, Banka tarafından “Yabancı Devletlerin Yargı Bağımsızlığı Kanunu (FSIA)” kapsamında yapılan itiraza dair temyiz nedeniyle bekleme sürecindedir. Bankanın ABD Yargıtay Mahkemesi (Supreme Court) nezdindeki temyiz başvuru süreci devam etmektedir.

Ayrıca, ABD New York Güney Bölge Mahkemesi nezdinde, müştekiler tarafından “yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle” Banka hakkında 27 Mart 2020 tarihinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. Bölge Mahkemesi davayı reddetmiştir. Müşteki, mahkeme kararını İkinci İstinaf nezdinde temyize götürmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.

### 3) Dikkat Çekilen Hususlar (Devamı)

Banka Yönetimi, bu aşamada, Banka hakkında devam eden ceza ve hukuk davalarından kaynaklanan herhangi bir olası ceza, tazminat, yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. ABD’li yetkili kurumlar tarafından Banka’nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır. Ancak, yukarıda açıklanan hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

### 4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b> Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda 4.142.257.500 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Grup’un toplam varlıklarının yaklaşık %93’lük kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için ‘Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti’ ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 9’a bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grup’un atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik.</li><li>- Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup’un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</li><li>- Değerlendirme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>- Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirmelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.</li><li>- Değerlendirme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</li><li>- Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</li></ul>

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

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2022 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zere Gaye Şentürk'tür.

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

Zere Gaye Şentürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2022

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-69</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....	29-30
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	31-33
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR .....	34-35
NOT 6 STOKLAR.....	35-36
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	37
NOT 8 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....	37
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	38-42
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	43
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	44
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR .....	44-48
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	49-50
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50-51
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	51-53
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	53
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	54
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ .....	54-55
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	56
NOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	56
NOT 21 GELİR VERGİLERİ .....	56
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	56
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR .....	57-58
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	59-66
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....	66-67
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	67
NOT 27 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	67
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	68-69
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	70-72

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık	31 Aralık
		2021	2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>283.193.921</b>	<b>106.170.870</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	53.109.547	49.553.215
Ticari Alacaklar	5	2.284.370	5.346.392
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	60	60
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		2.284.310	5.346.332
Stoklar	6	184.061.628	18.178.851
Peşin Ödenmiş Giderler	7	260.880	1.524.881
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	-	52.208
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		260.880	1.472.673
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		734.045	846.745
Diğer Dönen Varlıklar	14	42.743.451	30.720.786
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		42.743.451	30.720.786
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.295.027.366</b>	<b>3.408.555.210</b>
Ticari Alacaklar	5	244.980	1.587.042
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		244.980	1.587.042
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.142.257.500	3.260.027.500
Maddi Duran Varlıklar	10	4.181.825	4.086.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	787.395	350.671
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		787.395	350.671
Peşin Ödenmiş Giderler	7	83.469.918	108.754.887
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		561.536	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		82.908.382	108.754.887
Diğer Duran Varlıklar	14	64.085.748	33.748.888
<i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i>		64.085.748	33.748.888
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.578.221.287</b>	<b>3.514.726.080</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.097.541.992</b>	<b>502.826.748</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	869.036.092	355.705.257
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		867.834.645	354.886.476
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		1.201.447	818.781
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	50.368.187	40.918.126
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli     Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		50.368.187	40.918.126
Ticari Borçlar	5	55.532.099	30.896.058
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	10.021	8.742
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		55.522.078	30.887.316
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	94.920.309	61.108.287
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından     Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		94.920.309	61.108.287
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.799.386	1.808.629
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara     İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	2.799.386	1.808.629
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	24.885.919	12.390.391
<i>İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler /     İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa     Vadeli Yükümlülükler</i>		24.885.919	12.390.391
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>180.501.152</b>	<b>85.410.620</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	94.209.091	84.593.553
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		94.209.091	84.294.760
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		-	298.793
Ticari Borçlar		85.000.000	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	85.000.000	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.292.061	817.067
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara     İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.292.061	817.067
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.300.178.143</b>	<b>2.926.488.712</b>
Ödenmiş Sermaye	15	1.020.000.000	970.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(28.756.004)	(27.346.399)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		61.003	68.913
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>		61.003	68.913
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	58.787.783	52.735.975
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.821.583.883	1.528.632.662
Net Dönem Karı veya Zararı		378.556.382	352.452.465
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.578.221.287</b>	<b>3.514.726.080</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Hasılat	16	104.596.247	151.865.863
Satışların Maliyeti (-)	16	(33.155.069)	(65.492.481)
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>71.441.178</b>	<b>86.373.382</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	380.015.122	318.444.649
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.483.861)	(4.290.524)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>421.207.972</b>	<b>371.621.569</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>421.207.972</b>	<b>371.621.569</b>
Finansman Giderleri (-)	20	(42.651.590)	(19.169.104)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>378.556.382</b>	<b>352.452.465</b>
<b>VERGİ GİDERİ</b>		-	-
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>378.556.382</b>	<b>352.452.465</b>
Pay Başına Kazanç		0,3711	0,3455
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		(7.910)	92.523
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	13	(7.910)	92.523
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>378.548.472</b>	<b>352.544.988</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>		<b>928.000.000</b>	<b>(26.162.328)</b>	<b>49.945.096</b>	<b>(23.610)</b>	<b>49.937.018</b>	<b>1.255.115.292</b>	<b>321.408.214</b>	<b>2.578.219.682</b>	
Transferler		-	-	-	-	2.798.957	318.609.257	(321.408.214)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	92.523	-	-	352.452.465	<b>352.544.988</b>	
Hisse Senedi Alımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	15	42.000.000	(1.308.113)	-	-	-	(40.691.887)	-	-	-
Kar payları		-	124.042	-	-	-	(4.400.000)	-	<b>(4.275.958)</b>	
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>970.000.000</b>	<b>(27.346.399)</b>	<b>49.945.096</b>	<b>68.913</b>	<b>52.735.975</b>	<b>1.528.632.662</b>	<b>352.452.465</b>	<b>2.926.488.712</b>	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>970.000.000</b>	<b>(27.346.399)</b>	<b>49.945.096</b>	<b>68.913</b>	<b>52.735.975</b>	<b>1.528.632.662</b>	<b>352.452.465</b>	<b>2.926.488.712</b>	
Transferler		-	-	-	-	6.051.808	346.400.657	(352.452.465)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(7.910)	-	-	378.556.382	<b>378.548.472</b>	
Sermaye Artırımı	15	50.000.000	(1.409.605)	-	-	-	(48.590.395)	-	-	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(4.859.041)	-	<b>(4.859.041)</b>	
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>1.020.000.000</b>	<b>(28.756.004)</b>	<b>49.945.096</b>	<b>61.003</b>	<b>58.787.783</b>	<b>1.821.583.883</b>	<b>378.556.382</b>	<b>3.300.178.143</b>	

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>378.556.382</b>	<b>352.452.465</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	3.148.575	3.508.581
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12-13	1.463.254	357.987
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20	26.036.332	(1.866.834)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	19	(373.748.346)	(315.139.702)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(2.359.873)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(80.951.720)	49.727.612
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.414.491	9.004.519
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		26.548.970	(3.453.565)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(42.246.825)	(11.743.743)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		24.636.041	27.940.627
- Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		33.812.022	47.684.990
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		12.479.708	3.614.874
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>11.789.011</b>	<b>162.087.811</b>
Alınan Faiz		9.595.220	5.128.303
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		-	(67.836)
		<b>21.384.231</b>	<b>167.148.278</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	-	20.458
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(3.680.902)	(3.235.374)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-20	(428.353.124)	(185.596.356)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	29.804.873	1.419.063
		<b>(402.229.153)</b>	<b>(187.392.209)</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.094.585.158	1.492.856.900
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.562.189.029)	(1.444.985.255)
Ödenen Temettüpler		(4.859.041)	(4.275.958)
Ödenen Faiz		(143.136.124)	(48.021.333)
		<b>384.400.964</b>	<b>(4.425.646)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>			
		<b>3.556.042</b>	<b>(24.669.577)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>			
		<b>49.531.522</b>	<b>74.201.099</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>			
	27	<b>53.087.564</b>	<b>49.531.522</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir. (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden önce 1.500.000.000 TL'dir.) Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.020.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 466.282.021 TL'si aynı ve 357.500.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2020: 41).

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

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir) 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

Tarih	Sermaye	Bedelli	Artırım bedeli	Kaynaklar
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Şirket, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir.

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

<b><u>Bağlı ortaklığı</u></b>	<b><u>Faaliyet türleri</u></b>	<b><u>Esas faaliyet konuları</u></b>
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
<b><u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u></b>	<b><u>Faaliyet türleri</u></b>	<b><u>Esas faaliyet konuları</u></b>
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

##### Kullanılan Para Birimi

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

##### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Türk Lirası	% 100	% 100

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

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

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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

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

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

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

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

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

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

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

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

#### 2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) *Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar***

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

###### TFRS 1 *Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması ’nda Yapılan Değişiklik*

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

#### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)**

##### TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

##### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

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

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

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

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

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlemeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler*'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Eylül 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi**

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### **İlişkili Taraflar**

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

#### Hasılat

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

##### *Gayrimenkul satışı*

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat (devamı)

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:*

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

*Temettü ve faiz geliri:*

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

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

*Arsa satışları*

Projelendirilmemiş arsaların TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

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

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

#### Stoklar

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

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

##### **Kiralama İşlemleri**

###### **Kiracı durumunda Grup**

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

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **Kiralama İşlemleri (devamı)**

##### **Kiracı durumunda Grup (devamı)**

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

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

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kiralama İşlemleri (devamı)

##### Kiracı durumunda Grup (devamı)

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

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

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

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

##### Kiraya veren durumunda Grup

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

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

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

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

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

###### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

###### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre

(5-10 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

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

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

##### **Finansal Araçlar**

###### Finansal varlıklar

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

##### Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

##### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

##### Değer Düşüklüğü

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

###### Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kur Değişiminin Etkileri

###### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

##### Pay Başına Kazanç

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

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

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

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

##### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

##### Ertelenmiş vergi

Grup’un kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

##### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### *Kıdem tazminatları:*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

###### *Kar payı ve ikramiyeye ödemeleri*

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Nakit Akış Tablosu

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

##### Sermaye ve Temettüleri

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

#### 2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

#### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

##### Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

##### *Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

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

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

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

##### *Borçlanma maliyetleri*

Grup, her raporlama dönemi kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilip edilmemesi konusunda TMS 23 uyarınca değerlendirmeler yapmaktadır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### a) Bağlı Ortaklıklar

##### Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	% 100	% 100

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	10.468.647	2.322.810
Duran varlıklar	15.282.269	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.296.116)	(6.183)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	2.705.522	557.536

#### b) Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	% 50	% 50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	% 50	% 50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	% 50	% 50

##### Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	19.177.898	23.226.353
Duran varlıklar	4.969.734	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.027.990)	(1.839.047)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	5.027.387	21.097.379

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)

#### b) Müşterek Faaliyetler (devamı)

##### Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	1.194.951	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(488.101)	(671.945)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem (zararı)/karı	487.666	2.603.927

##### Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	108.420.343	20.615.282
Duran varlıklar	5.101.291	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(166.931.035)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.897.737)	(9.236.746)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı/(zararı)	(2.879.582)	(23.237.804)

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	2.129.931	797.854
Vadeli mevduat	50.976.883	48.750.104
	<u>53.106.814</u>	<u>49.547.958</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 23)	747.962.082	335.615.485
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	113.177.368	47.231.352
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	22.928.788	70.861.117
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 23)	127.871.426	26.391.408
	<u>1.011.939.664</u>	<u>480.099.362</u>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021						
	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
<u>Ortaklar</u>							
Halkbank A.Ş.	60	-	10.021	113.177.368	85.000.000	22.928.788	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	57.063.382	-	70.808.044	561.536
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	747.962.082	-	-	-
	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>10.021</u>	<u>918.202.832</u>	<u>-</u>	<u>93.736.832</u>	<u>561.536</u>
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020						
	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
<u>Ortaklar</u>							
Halkbank A.Ş.	60	-	8.742	47.231.352	-	70.861.117	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	12.957.765	-	13.433.643	52.208
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	335.615.485	-	-	-
	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>8.742</u>	<u>395.804.602</u>	<u>-</u>	<u>84.294.760</u>	<u>-</u>

(\*) Grup, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 2021 yılı içerisinde 93.467.624 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 13.360.339 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 18.591.391 TL tutarında borçlanma maliyeti).

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2021					Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	
<b>Ortaklar</b>						
Halkbank A.Ş.	(6.552.678)	13.953.501	-	(48.536.015)	1.156.995	(4.203.458)
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	89.729.513	-	-	-	(89.729.513)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.195.574	47.291.928	-	-	(13.360.339)
	(6.552.678)	105.878.588	47.291.928	(48.536.015)	1.156.995	(107.293.310)

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

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.371.433	2.071.198
	<u>2.371.433</u>	<u>2.071.198</u>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	1.884.457	5.431.937
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	60	60
Gelir tahakkukları	473.232	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(73.379)	(85.605)
	<u>2.284.370</u>	<u>5.346.392</u>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	1.316.913	1.567.262
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	1.310.368	1.552.864
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	6.545	14.398
Kiralanan ve satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	567.604	3.864.735
	<u>1.884.517</u>	<u>5.431.997</u>

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 41.982 TL'dir (31 Aralık 2020:139.624 TL).

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar (*)	252.234	1.592.477
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(7.254)	(5.435)
	<u>244.980</u>	<u>1.587.042</u>
<u>(*) Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Satılan konutlar	252.234	1.592.477
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	252.234	1.592.477
	<u>252.234</u>	<u>1.592.477</u>

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar (devamı):

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(91.040)	(160.990)
Konusu kalmayan karşılıklar	10.407	69.950
Kapanış bakiyesi	<u>(80.633)</u>	<u>(91.040)</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	55.522.078	30.887.316
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	10.021	8.742
	<u>55.532.099</u>	<u>30.896.058</u>
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	85.000.000	-
	<u>85.000.000</u>	<u>-</u>

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta verilmiştir.

### 6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2020 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete Transfer	31 Aralık 2021 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	96.507	-	(96.507)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(2)</sup>	2.245.932	-	(445.695)	(68.943)	1.731.294
Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(3)</sup>	312.601	-	(312.601)	-	-
İzmir Projesi <sup>(4)</sup>	15.523.811	74.577.991	-	-	90.101.802
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi <sup>(5)</sup>	-	7.228.532	-	-	7.228.532
Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(6)</sup>	-	85.000.000	-	-	85.000.000
<b>Toplam</b>	<b>18.178.851</b>	<b>166.806.523</b>	<b>(854.803)</b>	<b>(68.943)</b>	<b>184.061.628</b>

Arsa stokları	31 Aralık 2019 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete Transfer	31 Aralık 2020 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	314.639	-	(218.132)	-	96.507
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panaroma Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>	2.242.080	-	(2.242.080)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(3)</sup>	53.255.447	-	(50.632.360)	(377.155)	2.245.932
Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(4)</sup>	4.043.415	-	(3.730.814)	-	312.601
İzmir Projesi <sup>(5)</sup>	8.050.882	7.472.928	-	-	15.523.810
	<b>67.906.463</b>	<b>7.472.928</b>	<b>(56.823.386)</b>	<b>(377.155)</b>	<b>18.178.851</b>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. STOKLAR (devamı)

<sup>(1)</sup> Grup, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Grup 29 Nisan 2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 96.507 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 1 adet 357.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 225.272 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Dönem itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

<sup>(2)</sup> Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla projede 15 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 8.628.831 TL ve 5.462.045 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Ayrıca dönem içerisinde 1 adet bağımsız bölüm stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır, 3 adet bağımsız bölüm stoklardan çıkışı gerçekleşmiştir (31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 226 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 74.097.694 TL ve 52.306.032 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.)

<sup>(3)</sup> Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30 Ocak 2019 tarihinde Grup kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi içinde 1 adet bağımsız bölüm satış hasılatı gerçekleştirilmiştir. Toplam satış tutarı 860.000 TL ve 329.801 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 31 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 6.687.943 TL ve 3.915.126 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Dönem itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

<sup>(4)</sup> Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi ait yapı ruhsatları 4 Ocak 2021 tarihinde güncellenmiştir. 4 Ocak 2021 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 487 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2020 : 364 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

<sup>(5)</sup> Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımına olacak şekilde, Marmara Metal Mamulleri Tic. A.Ş. ile "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. Projenin tasarım çalışmalarını devam ettirmektedir.

<sup>(6)</sup> Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ' nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta nolu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı olacaktır. Şirket arsaya 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin planlama çalışmalarını devam ettirmektedir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları (*)	-	741.107
Peşin ödenmiş sigorta gideri	208.499	390.014
Diğer	52.381	393.760
	<u>260.880</u>	<u>1.524.881</u>
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen yatırım avansları (*)	83.313.184	108.632.994
Diğer	156.734	121.893
	<u>83.469.918</u>	<u>108.754.887</u>
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>(*) Verilen Yatırım Avansları</b>		
İstanbul Finans Merkezi projesi	80.656.680	108.627.627
İzmir Evora projesi	2.656.504	741.107
Caddebostan projesi	-	5.367
	<u>83.313.184</u>	<u>109.374.101</u>

**8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</b>		
Ertelenmiş konut gelirleri (*)	94.920.309	61.051.324
Peşin alınan kiralar	-	56.963
	<u>94.920.309</u>	<u>61.108.287</u>
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>(*) Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri</b>		
İzmir Evora projesi	94.452.132	59.808.222
Bizimtepe Aydos projesi	108.256	809.031
Erzurum Şehristan projesi	359.153	421.091
Bakırköy projesi	768	768
Eskişehir Odunpazarı projesi	-	12.212
	<u>94.920.309</u>	<u>61.051.324</u>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Raporlama tarihi itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	52.000.000	-	52.000.000	-
Binalar	1.659.667.500	-	997.667.500	662.000.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.590.000	-	36.500.000	2.394.090.000
	<u>4.142.257.500</u>	<u>-</u>	<u>1.086.167.500</u>	<u>3.056.090.000</u>

  

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.979.880.598 TL'dir. (31 Aralık 2020: 1.639.801.010 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 253.607.419 TL (31 Aralık 2020: 146.102.832 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	31 Aralık 2020				31 Aralık 2021	
	Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Gerçek uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	9.120.000	-	-	-	880.000	10.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası	10.350.000	-	-	-	1.650.000	12.000.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	-	-	-	35.000.000	(5.000.000)	30.000.000
Erzurum Palandöken Arsaları	12.600.000	-	(12.600.000)	-	-	-
Sakarya Adapazarı Arsası	10.000.000	-	(10.000.000)	-	-	-
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>42.070.000</b>	-	<b>(22.600.000)</b>	-	<b>(2.470.000)</b>	<b>52.000.000</b>
İstanbul Karaköy Binası	45.000.000	-	-	-	6.000.000	51.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	100.000.000	-	-	-	17.000.000	117.000.000
İzmir Konak Binası-1	38.500.000	-	-	-	9.500.000	48.000.000
Ankara Kızılay Binası	25.000.000	-	-	-	5.000.000	30.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	35.000.000	-	-	(35.000.000)	-	-
İstanbul Beşiktaş Binası	25.750.000	-	-	-	5.250.000	31.000.000
İstanbul Etiler Binası	26.500.000	-	-	-	5.500.000	32.000.000
İstanbul Şişli Binası	22.500.000	604.630	-	-	4.895.370	28.000.000
İzmir Konak Binası-2	21.000.000	-	-	-	6.500.000	27.500.000
Ankara Başkent Binası	15.170.000	-	-	-	3.430.000	18.600.000
İstanbul Bakırköy Binası	31.000.000	-	-	-	6.000.000	37.000.000
Bursa Binası	19.250.000	-	-	-	4.150.000	23.400.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	13.000.000	-	-	-	2.900.000	15.900.000
Kocaeli Binası	16.000.000	-	-	-	3.500.000	19.500.000
İstanbul Fatih Binası	16.750.000	-	-	-	3.750.000	20.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	9.400.000	-	-	-	1.850.000	11.250.000
İstanbul Ataköy Binası	16.750.000	-	-	-	3.500.000	20.250.000
İstanbul Caddebostan Binası	-	-	-	30.678.939	5.821.061	36.500.000
İstanbul Nişantaşı Binası	12.500.000	-	-	-	2.500.000	15.000.000
Halkbank Finans Kule	349.655.000	-	-	-	86.845.000	436.500.000
Levent Otel	286.200.000	14.066.360	-	-	49.733.640	350.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	171.000.000	-	-	-	24.000.000	195.000.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	103.000.000	-	-	-	12.000.000	115.000.000
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	-	10.200.000	-	-	2.350.000	12.550.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	2.615.000	-	(2.615.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	1.840.000	-	(1.840.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	245.000	-	-	-	37.500	282.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför	380.000	-	-	-	30.000	410.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	327.500	-	-	-	82.500	410.000
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	327.500	-	-	-	82.500	410.000
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	-	68.943	-	-	193.557	262.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.060.000	-	-	-	255.000	1.315.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik Eşya	797.500	-	(135.000)	-	102.500	765.000
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	255.000	-	(255.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	245.000	-	-	-	37.500	282.500
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı	500.000	-	-	-	80.000	580.000
<b>Binalar toplamı</b>	<b>1.407.517.500</b>	<b>24.939.933</b>	<b>(4.845.000)</b>	<b>(4.321.061)</b>	<b>272.876.128</b>	<b>1.696.167.500</b>
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	1.780.000.000	510.747.782	-	-	103.342.218	2.394.090.000
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	30.440.000	238.939	-	(30.678.939)	-	-
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>1.810.440.000</b>	<b>510.986.721</b>	-	<b>(30.678.939)</b>	<b>103.342.218</b>	<b>2.394.090.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>3.260.027.500</b>	<b>535.926.654</b>	<b>(27.445.000)</b>	<b>(35.000.000)</b>	<b>373.748.346</b>	<b>4.142.257.500</b>

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2019				Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 Gerçeğe uygun değeri
	Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
İstanbul Salıpazarı Arsası	8.200.000	-	-	-	920.000	9.120.000
Erzurum Yakutiye Arsası	9.850.000	-	-	-	500.000	10.350.000
Erzurum Palandöken Arsaları	14.350.000	-	-	-	(1.750.000)	12.600.000
Sakarya Adapazarı Binası	-	-	-	9.500.000	500.000	10.000.000
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>32.400.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.500.000</b>	<b>170.000</b>	<b>42.070.000</b>
İstanbul Karaköy Binası	40.000.000	-	-	-	5.000.000	45.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	85.000.000	-	-	-	15.000.000	100.000.000
İzmir Konak Binası-1	33.900.000	-	-	-	4.600.000	38.500.000
Ankara Kızılay Binası	22.400.000	-	-	-	2.600.000	25.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	33.350.000	27.255	-	-	1.622.745	35.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	22.750.000	-	-	-	3.000.000	25.750.000
İstanbul Etiler Binası	23.700.000	-	-	-	2.800.000	26.500.000
İstanbul Şişli Binası	20.000.000	-	-	-	2.500.000	22.500.000
İzmir Konak Binası-2	18.250.000	-	-	-	2.750.000	21.000.000
Ankara Başkent Binası	14.000.000	-	-	-	1.170.000	15.170.000
İstanbul Bakırköy Binası	27.750.000	-	-	-	3.250.000	31.000.000
Bursa Binası	17.250.000	-	-	-	2.000.000	19.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	11.550.000	-	-	-	1.450.000	13.000.000
Kocaeli Binası	14.500.000	-	-	-	1.500.000	16.000.000
İstanbul Fatih Binası	14.975.000	-	-	-	1.775.000	16.750.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.500.000	-	-	(9.500.000)	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.250.000	-	-	-	1.150.000	9.400.000
İstanbul Ataköy Binası	14.750.000	-	-	-	2.000.000	16.750.000
İstanbul Nişantaşı Binası	11.500.000	-	-	-	1.000.000	12.500.000
Halkbank Finans Kule	313.200.000	-	-	-	36.455.000	349.655.000
Park Dedeman Levent Otel	275.000.000	-	-	-	11.200.000	286.200.000
Kocaeli Şekerpinar A Blok	138.500.000	-	-	-	32.500.000	171.000.000
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	94.920.000	125.499	-	-	7.954.501	103.000.000
Eskişehir B12 Daire	685.000	-	(685.000)	-	-	-
Eskişehir B13 Daire	710.000	-	(710.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	2.358.000	-	-	-	257.000	2.615.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	1.666.500	-	-	-	173.500	1.840.000
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	209.500	-	-	-	35.500	245.000
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuafor	276.000	-	-	-	104.000	380.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	325.500	-	-	-	2.000	327.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	323.000	-	-	-	4.500	327.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.046.500	-	-	-	13.500	1.060.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik Eşya	605.000	-	-	-	192.500	797.500
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16	-	92.250	-	-	162.750	255.000
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16	-	103.601	-	-	141.399	245.000
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	181.305	-	-	318.695	500.000
<b>Binalar toplamı</b>	<b>1.273.200.000</b>	<b>529.910</b>	<b>(1.395.000)</b>	<b>(9.500.000)</b>	<b>144.682.590</b>	<b>1.407.517.500</b>
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.383.250.000	229.744.823	-	-	167.005.177	1.780.000.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	27.100.000	82.128	(24.063)	-	3.281.935	30.440.000
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>1.410.350.000</b>	<b>229.826.951</b>	<b>(24.063)</b>	<b>-</b>	<b>170.287.112</b>	<b>1.810.440.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>2.715.950.000</b>	<b>230.356.861</b>	<b>(1.419.063)</b>	<b>-</b>	<b>315.139.702</b>	<b>3.260.027.500</b>

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiraçı/Kiraçlar	Direkt		Direkt	
							Elde Edilen Kira Geliri (2021) (TL)	İşletme/bakım giderleri (2021) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2020) (TL)	İşletme/bakım giderleri (2020) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2021	10.000.000	-	-	64.072	-	62.012
Erzurum Yakutiye Arsası <sup>1</sup>	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	12.000.000	-	-	17.398	-	16.721
İstanbul Beyoğlu Arsası <sup>6</sup>	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15 Aralık 2021	30.000.000	-	-	-	-	-
Erzurum Palandöken Arsaları <sup>2</sup>	5 Eylül 2019	4.455.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-	-	7.417	-	16.323
Sakarya Adapazarı Arsası <sup>3</sup>	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-	-	-	-	19.342
<b>Arsalar toplamı</b>		<b>25.640.343</b>			<b>52.000.000</b>			<b>88.887</b>		<b>114.398</b>
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	15.900.000	Halk Bankası A.Ş.	987.344	20.441	970.205	19.178
Ankara Bahçelievler Binası 2 <sup>4</sup>	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	11.250.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	421.970	6.121	567.587	5.494
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Gelir İndirgeme Yöntemi	29 Kasım 2021	18.600.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.495.071	45.038	1.458.985	28.497
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2021	30.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.912.979	69.753	1.851.863	41.225
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2021	436.500.000	Halk Bankası A.Ş.	20.103.000	550.903	18.249.000	3.163.659
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	23.400.000	Halk Bankası A.Ş.	1.481.016	29.148	1.313.486	25.982
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	-	-	3.931	112
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	-	-	4.023	120
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	20.250.000	Halk Bankası A.Ş.	1.172.471	58.283	1.088.208	18.137
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	37.000.000	Halk Bankası A.Ş.	2.098.106	48.229	1.940.046	20.432
İstanbul Beşiktaş Binası <sup>5</sup>	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	31.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.789.561	24.724	1.149.614	23.617
İstanbul Beyoğlu Binası <sup>6</sup>	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Halk Bankası A.Ş.	-	64.049	189.357	83.837
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	32.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.493.358	41.225	1.376.578	53.743
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	20.500.000	Halk Bankası A.Ş.	999.686	91.680	889.294	36.435
İstanbul Karaköy Binası <sup>7</sup>	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8 Kasım 2021	51.000.000	Halk Bankası A.Ş.	-	61.887	-	58.403
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2021	15.000.000	Halk Bankası A.Ş.	826.901	17.100	744.927	13.021
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	10 Aralık 2021	117.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	4.944.577	397.778	4.111.400	380.172
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	28.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.518.041	85.492	1.366.032	42.709
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	48.000.000	Halk Bankası A.Ş.	981.447	81.578	1.820.396	60.465
İzmir Konak Binası-2 <sup>8</sup>	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2021	27.500.000	Halk Bankası A.Ş., Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	728.960	473.694	1.189.623	119.175
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2021	19.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.234.180	19.582	1.218.211	17.251
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	23 Aralık 2021	195.000.000	Halk Bankası A.Ş.	9.746.158	333.956	8.617.147	320.488
Kocaeli Şekerpınar B Blok <sup>9</sup>	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	23 Aralık 2021	115.000.000	-	-	615.579	-	488.778
Levent Otel Binası <sup>21</sup>	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	3 Aralık 2021	350.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	3.729.878	956.439	11.241.560	183.955
Sakarya Adapazarı Binası-2 <sup>2</sup>	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2021	12.550.000	Halk Bankası A.Ş.	426.097	18.272	-	-
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi <sup>24</sup>	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	36.500.000	-	-	33.659	-	-
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kres <sup>10</sup>	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	204.970	5.845	182.535	6.026
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market <sup>11</sup>	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	181.735	1.947	156.131	1.861
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför <sup>12</sup>	23 Mayıs 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	282.500	Gerçek Kişi	7.106	389	11.469	412
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemiş <sup>13</sup>	10 Haziran 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000	Demirbey İnşaat Tic.İtd.Şi.	15.560	501	13.218	505
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı <sup>14</sup>	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup> , Gerçek Kişi	17.000	510	14.700	529
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczaane <sup>15</sup>	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000	Gerçek Kişi	19.080	508	17.092	529
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı <sup>16</sup>	30 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	1.315.000	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup> , Migros Ticaret A.Ş.	52.066	2.044	51.483	1.402
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya <sup>17</sup>	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	765.000	Meşgalem Hediye San. A.Ş., Yağmuroğlu Plastik San. ve Tic.İtd.Şi.	10.180	1.315	27.040	1.418
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı <sup>18</sup>	27 Mart 2020	92.250	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup>	750	427	6.000	133
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı <sup>19</sup>	10 Nisan 2020	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	282.500	Gerçek Kişi	11.370	398	2.267	120
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı <sup>20</sup>	27 Nisan 2020	181.305	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	580.000	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup>	1.500	265	9.000	261
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB <sup>23</sup>	27 Ağustos 2021	145.966	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	262.500	Demirbey İnşaat Tic.İtd.Şi.	4.500	53	-	-
<b>Binalar toplamı</b>		<b>553.094.292</b>			<b>1.696.167.500</b>		<b>58.616.618</b>	<b>4.158.812</b>	<b>61.852.408</b>	<b>5.218.081</b>
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	23 Aralık 2021	2.394.090.000	-	-	-	-	-
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>		<b>229.846.920</b>			<b>2.394.090.000</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>		<b>808.581.556</b>			<b>4.142.257.500</b>		<b>58.616.618</b>	<b>4.247.699</b>	<b>61.852.408</b>	<b>5.332.479</b>

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

- 1- Erzurum Yakutiye Arsası 30.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 2- Erzurum Palandöken Arsaları 28 Mayıs 2021 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasına devir edilmiştir.
- 3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarda arsa olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu arsa "Sakarya Adapazarı Binası-2" binasının portföye dahil edilmesine karşılık olarak; Adapazarı Belediyesine 15 Ocak 2021 tarihinde takas usulünde devredilmiştir.
- 4- Ankara Bahçelievler Binası-2, 1 Nisan 2019 itibarıyla İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.
- 5- İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 – 11 Ekim 2020 tarihleri arasında kira geliri elde edilmemiştir.
- 6- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 2 Aralık 2021 tarihinde binalardan arsalar grubuna arsa olarak sınıflandırılmıştır. Binanın yeniden inşaatı için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 7- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- 8- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- 9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir. Binada kiracı bulunmamaktadır.
- 10- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 30 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş.'ye kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölümler 29 Eylül 2021 tarihinde satılmıştır.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuafor) Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 30 Nisan 2021 tarihi itibarıyla sona ermiş, 15 Eylül 2021 tarihinde Nefes Global İnş.Dan.Hizim.San.Tic.Ltd.Şti. yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 15 Ekim 2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuryemişçi) Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2021 tarihinde sona ermiştir. 1 Eylül 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Demirbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- 14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti. ile yapılan kira sözleşmesi 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Başlan bağımsız bölüm 1 Mayıs 2021 itibarıyla Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.
- 15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.
- 16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler için Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile imzalanan Kira Sözleşmesi 30 Kasım 2021 tarihinde sonra ermiş ilgili bağımsız bölümler için aynı tarihte Migros Ticaret A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- 17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12 Mart 2021 tarihinde sona ermiştir. Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler için 1 Ekim 2021 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 39 Nolu bağımsız bölüm 20 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır. 40 ve 41 nolu bağımsız bölümlerde kiracı bulunmamaktadır.
- 18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. İlgili bağımsız bölümler 10 Aralık 2021 ve 20 Aralık 2021 tarihlerinde satılmıştır.
- 19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Habitat Gayrimenkul İnş.Eml.Eğit. Danış.ve Paz. Tic. A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihinde sona ermiş ve bağımsız bölümler 1 Şubat 2021 tarihinden itibaren Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.
- 20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihinde sona ermiştir. Bağımsız bölümlerde kiracı bulunmamaktadır.
- 21- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın tadilat süreci 1 Ekim 2021 tarihinde sona ermiş ve bu tarihten itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 22- Kiracı Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti, unvan değişikliğine gittiği ve Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. unvanını kullanmaya başlamıştır.
- 23- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 15 No.lu Bağımsız Bölümler 1 Eylül 2021 tarihinde Demirbey İnşaat Tic. Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.
- 24- Cadebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflandırılmıştır. Binada kiracı bulunmamaktadır.

### Faaliyet kiralalamaları

#### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Grup

Grup, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim, Mopaş Marketçilik, Demirbey İnş., Yağmuroğlu Plastik, Migros ve 3 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralalamaları		
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	69.865.544	52.366.961
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	227.943.482	205.959.191
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	242.228.386	241.762.696
	<u>540.037.412</u>	<u>500.088.848</u>



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<b>Maliyet Değeri</b>			<b>Kullanım hakkı</b>	
	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>varlıklar (*)</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	2.536.371	5.724.534	2.531.968	10.792.873
Alımlar	1.855.114	-	1.313.727	3.168.841
Çıkışlar	(32.355)	-	(203.305)	(235.660)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>4.359.130</u>	<u>5.724.534</u>	<u>3.642.390</u>	<u>13.726.054</u>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.553.436)	(3.616.020)	(1.537.195)	(6.706.651)
Dönem gideri	(453.868)	(1.607.186)	(1.012.184)	(3.073.238)
Çıkışlar	32.355	-	203.305	235.660
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.974.949)</u>	<u>(5.223.206)</u>	<u>(2.346.074)</u>	<u>(9.544.229)</u>
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	<u>2.384.181</u>	<u>501.328</u>	<u>1.296.316</u>	<u>4.181.825</u>
<b>Maliyet Değeri</b>				
	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Kullanım hakkı</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	2.010.704	3.678.796	2.017.401	7.706.901
Alımlar	577.830	2.045.738	514.567	3.138.135
Çıkışlar	(52.163)	-	-	(52.163)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.536.371</u>	<u>5.724.534</u>	<u>2.531.968</u>	<u>10.792.873</u>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.287.940)	(1.330.177)	(664.185)	(3.282.302)
Dönem gideri	(297.201)	(2.285.843)	(873.010)	(3.456.054)
Çıkışlar	31.705	-	-	31.705
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.553.436)</u>	<u>(3.616.020)</u>	<u>(1.537.195)</u>	<u>(6.706.651)</u>
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	<u>982.935</u>	<u>2.108.514</u>	<u>994.773</u>	<u>4.086.222</u>

(\*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Grup'un bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Ekonomik Ömrü</b>
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıklar	3 yıl

Amortisman giderlerinin 1.132.379 TL'si (31 Aralık 2020: 2.251.350 TL) pazarlama giderlerine, 1.940.859 TL'si (31 Aralık 2020: 1.257.231 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.120.963
Alımlar	512.061
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.633.024
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(770.292)
Dönem gideri	(75.337)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(845.629)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	787.395
<b>Maliyet Değeri</b>	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.024.149
Alımlar	97.240
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.121.389
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(718.191)
Dönem gideri	(52.527)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(770.718)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	350.671

İtfa paylarının 75.337 TL'si (31 Aralık 2020: 52.527 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Ekonomik ömür
	2-10 yıl

#### 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

##### a) Karşılıklar

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, dava karşılığı bulunmamaktadır.

	Dava karşılığı
1 Ocak 2021 itibarıyla	-
Karşılık iptali	-
31 Aralık 2021 itibarıyla	-
<b>Dava karşılığı</b>	
1 Ocak 2020 itibarıyla	2.036
İlave karşılık	(2.036)
31 Aralık 2020 itibarıyla	-

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

#### b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Grup'un kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, 3 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 3 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 4 tanesi sulh hukuk davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen alacak davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibidir. Grup'un lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

##### b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	344.570.109	395.808.339
-Teminat	194.570.109	245.808.339
-Rehin	-	-
-İpotek	150.000.000	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	237.067.888	162.181.423
-Teminat	237.067.888	162.181.423
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
<b>Toplam</b>	<b>581.637.997</b>	<b>557.989.762</b>

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	192.907.862	244.899.015
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	1.397.158	769.436
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	163.266	-
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	61.076	-
T.C. İzmir 28. İcra Dairesi	İzmir projesi	Teminat mektubu	40.747	-
1 No'lu Eskişehir İcra Müdürlüğü	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	-	126.448
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	-	13.440
			<b>344.570.109</b>	<b>395.808.339</b>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

##### b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 Aralık 2021						
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla					Garantörlük Kapsamında	
Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla					Yapılan Satışlar	
Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Şirket Payı %50	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	1.640.760	662.565.000	331.282.500	1.115.445	557.723
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	1.637.983	180.000.000	90.000.000	1.167.900	583.950
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	107.852.431	364.000.000	-	-	-	235.926.216
<b>Toplamlar</b>	<b>107.852.431</b>	<b>367.278.743</b>	<b>842.565.000</b>	<b>421.282.500</b>	<b>2.283.345</b>	<b>237.067.889</b>

(\*) Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Grup'un anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir.

(\*\*) Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Grup'un anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir.

(\*\*\*)Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında ortaklık tarafından 107.852.431 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından 364.000.000 TL temlikname verilmiştir.

31 Aralık 2020						
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla					Garantörlük Kapsamında	
Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla					Yapılan Satışlar	
Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Şirket Payı %50	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	3.548.671	662.565.000	331.282.500	2.868.539	1.774.336
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	-	2.562.175	180.000.000	90.000.000	1.782.544	1.281.088
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	118.252.000	200.000.000	-	-	-	159.126.000
<b>Toplamlar</b>	<b>118.252.000</b>	<b>206.110.846</b>	<b>842.565.000</b>	<b>421.282.500</b>	<b>4.651.083</b>	<b>162.181.424</b>

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

	31 Aralık 2021	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2020	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	344.570.109	% 10,44	395.808.339	% 13,53
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)</i>	557.723	%0,02	1.774.336	%0,06
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	583.950	%0,02	1.281.088	%0,04
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	235.926.216	%7,15	159.126.000	%5,44

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	112.292.900	131.362.964
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	59.566.104	58.885.780
Caba İnşaat Enerji				
Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	14.160.000	-
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat	İstanbul Salıpaazarı			
Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(kiracı)	Teminat mektubu	10.233.361	10.233.361
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.				
Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	9.472.509	-
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	5.594.720	594.720
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.				
Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	3.258.789	-
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz.				
Nak. ve Mad. Tic. A.Ş.	Erzurum Şhristan	Teminat mektubu	-	3.150.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	3.000.000	23.003.985
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	1.550.463	1.550.463
Entegre Proje Yönetim				
Dan.Müh.Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.326.617	1.326.617
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	746.045	746.045
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	733.900	733.900
Kaf ve İzmir Zemin A.Ş. Adi Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	714.365
İpekyol Giyim Sanayi	Ankara Bahçelievler			
Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	(kiracı)	Teminat mektubu	350.000	350.000
Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.	Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	339.010	-
Aktuna Ahşap San. ve Tic. Ltd Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	207.638	207.638
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak				
Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	200.000
Duru Peyzaj Günseli Özdiil	İzmir Evora	Teminat senedi	191.875	-
Manevra Otomotiv Petrol Tarım				
Tur.Gıda İnş. Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.		Teminat senedi	139.725	-
Bilkay İnsan Kay.Eğt.Dan.Ltd.Şti.	Merkez Destek Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	70.000	-
Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi	Araç kiralama	Teminat mektubu	73.635	-
Aktif Taah. İnş.Elek.Nak.				
Turz.San.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	42.435	-
Özbüker Hafriyat İnş.Tur.				
San.ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	35.286	-
Tan Oto Motorlu Araçlar				
Taşımacılık ve İnş. Tic. Ltd.Şti.	Araç kiralama	Teminat mektubu	33.239	-
Zeha Mekanik Tes.Müh.Hav.Sis.				
İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	20.493	-
Serhan Mühendislik				
İsmail Serhan Kocabaş	İzmir Evora	Teminat mektubu	5.400	-
Aktif Taah. İnş.Elek.Nak.				
Turz.San.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	12.300	-
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	Caddebostan projesi	Teminat mektubu	-	124.775
Diğer	İzmir Evora	Teminat senedi	392.204	460.521
			<u>226.641.601</u>	<u>235.523.722</u>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışan prim karşılığı	1.404.213	1.030.090
Kullanılmayan izin karşılığı	1.395.173	778.539
	<u>2.799.386</u>	<u>1.808.629</u>

#### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	1.292.061	817.067
	<u>1.292.061</u>	<u>817.067</u>

#### Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	817.067	740.620
Hizmet maliyeti	448.918	20.527
Faiz maliyeti	33.986	31.233
Ödenen kıdem tazminatları	-	(67.836)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(7.910)	92.523
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>1.292.061</u>	<u>817.067</u>

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir.

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

#### Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %15,02 enflasyon ve %19,47 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,87 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %3,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %5,74, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 134.727 TL / (159.204) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü (40.293) TL / 44.425 TL daha (fazla) / az olacaktır.

### 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	37.196.410	29.734.324
Verilen depozito ve teminatlar	112.732	76.143
Verilen iş avansları	6.256	15.938
Diğer	5.428.053	894.381
	<u>42.743.451</u>	<u>30.720.786</u>
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	64.085.748	33.748.888
	<u>64.085.748</u>	<u>33.748.888</u>

(\*\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 64.085.748 TL KDV bakiyesinin uzun vadede tahsil edilmesi beklendiğinden diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2020: 33.748.888 TL).



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	19.767.376	10.870.101
Ödenecek vergi ve fonlar	4.699.812	1.005.627
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	418.731	514.663
	<u>24.885.919</u>	<u>12.390.391</u>

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

#### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık		31 Aralık
			2021	%	2020
Halkbank	A	1,58	16.116.736	1,58	15.326.700
Halkbank(*)	B	70,38	717.898.620	70,38	682.707.471
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	384.905	0,04	366.038
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	2	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	285.599.737	28,00	271.599.790
Nominal sermaye		100	1.020.000.000	100	970.000.000
Toplam sermaye			<u>1.020.000.000</u>		<u>970.000.000</u>

(\*) Halka açık kısmında 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 75.116.568,89 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 28.756.004,307 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 27.346.398,639 adet).

Grup'un hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarından 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 1.020.000.000 TL itibari değerinde 1.020.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 357.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

##### a) Sermaye (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 20 Ağustos 2020 tarihinde geçmiş yıllar karından 42.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 970.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 20 Mayıs 2021 tarihinde geçmiş yıllar karından 50.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 1.020.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

##### b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 28.756.004 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2020: 27.346.399 adet). Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama	
			pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	-	-
Toplam geri alınmış paylar		28.756.004		24.809.533

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

#### c) Pay ihraç primleri/iskontolar

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

#### d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 58.787.783 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 52.735.975 TL).

### 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>a) Satışlar</b>		
Toplam gayrimenkul gelirleri	95.000.737	146.800.045
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	29.804.873	-
<i>Konut satış gelirleri</i>	6.579.246	84.947.637
<i>Kira gelirleri</i>	58.616.618	61.852.408
Toplam borçlanma araçları gelirleri	9.595.510	5.065.818
<i>Mevduat faiz gelirleri</i>	9.595.510	5.065.818
	<u>104.596.247</u>	<u>151.865.863</u>
<b>b) Satışların maliyeti</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	27.445.000	-
Direkt işletme/bakım giderleri	4.247.699	5.332.479
Konut satış maliyeti	854.803	60.160.002
Diğer	607.567	-
	<u>33.155.069</u>	<u>65.492.481</u>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	27.445.000	-
Personel giderleri	16.210.479	12.938.210
Reklam ve ilan giderleri	3.738.214	4.853.445
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.148.575	3.508.581
Danışmanlık giderleri	1.245.275	1.112.427
Vergi, resim ve harç giderleri	1.814.270	4.225.227
Sigorta gideri	1.082.470	1.050.923
Emlak vergisi giderleri	2.425.523	1.242.729
Dışarıdan sağlanan faydalar	929.620	961.595
Bakım ve onarım giderleri	746.875	413.804
Bağış ve yardımlar	714.143	-
Konut satış maliyeti	854.803	60.160.002
Bina ortak giderleri	367.564	795.352
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	201.919	160.859
Seyahat ve araç giderleri	168.656	119.319
Komisyon giderleri	119.403	2.510.850
Kira giderleri	58.422	115.473
Diğer	648.325	229.623
	<u>61.919.536</u>	<u>94.398.419</u>

**Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler**

Grup'un; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGGK" Resmi Gazete'de yayınlanan Kurul Karar'ına istinaden raporlama dönemi itibarıyla bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	254.750	182.250
	<u>254.750</u>	<u>182.250</u>

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri (-)	23.272.674	18.309.513
Pazarlama ve satış giderleri (-)	5.491.793	10.596.425
	<u>28.764.467</u>	<u>28.905.938</u>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel giderleri	15.050.872	12.166.321
Tanıtım giderleri	2.300.670	1.662.924
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.207.716	1.257.231
Vergi, resim ve harç giderleri	1.025.263	1.022.865
Bağış ve yardımlar	714.143	-
Danışmanlık giderleri	740.669	468.721
Dışarıdan sağlanan faydalar	929.620	961.595
Bakım ve onarım giderleri	528.494	374.912
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	201.919	160.859
Seyahat ve araç giderleri	168.656	119.319
Karşılık giderleri	78.455	-
Kira giderleri	52.265	17.026
Diğer giderler	273.932	97.740
	<u>23.272.674</u>	<u>18.309.513</u>

**b) Pazarlama Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.940.859	2.251.350
Reklam ve ilan giderleri	1.437.544	3.190.521
Personel giderleri	858.533	771.889
Danışmanlık giderleri	504.606	275.680
Bina ortak giderleri	222.794	795.352
Vergi, resim ve harç giderleri	163.521	570.453
Satış ofisi kira giderleri	6.157	98.447
Komisyon giderleri (*)	119.403	2.510.850
Diğer giderler	238.376	131.883
	<u>5.491.793</u>	<u>10.596.425</u>

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

**Personel Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Maaşlar ve ücretler	10.801.498	8.762.283
SGK işveren payı	1.640.128	1.383.832
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	1.180.842	604.278
Huzur hakkı ücretleri	719.622	647.096
Sigorta giderleri	686.634	662.993
Diğer	880.681	877.728
	<u>15.909.405</u>	<u>12.938.210</u>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	373.748.346	315.139.702
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.931.337	2.321.853
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	664.530	325.446
Konusu kalmayan karşılıklar	151.704	70.246
Diğer gelirler	1.519.205	587.402
	<u>380.015.122</u>	<u>318.444.649</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.483.007)	(3.632.521)
Vade farkı indirimleri	-	(228.312)
Satış iadeleri ile ilgili diğer masraflar	-	(290.358)
İndirilemeyen KDV	-	(112.500)
Diğer giderler	(854)	(26.833)
	<u>(1.483.861)</u>	<u>(4.290.524)</u>

### 20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	79.235.323	28.968.027
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	49.487.502	6.514.813
Banka kredileri faiz giderleri	14.413.604	12.476.648
Komisyon giderleri	6.431.068	15.615.449
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	588.680	354.672
	<u>150.156.177</u>	<u>63.929.609</u>
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	<u>(107.504.587)</u>	<u>(44.760.505)</u>
Finansman Gideri	<u>42.651.590</u>	<u>19.169.104</u>

### 21. GELİR VERGİLERİ

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

### 22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>Pay başına kazanç</b>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.020.000.000	1.020.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	378.556.382	352.452.465
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3711	0,3455

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Borçlar

<u>Finansal Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
a) Borçlanma Senetleri	747.962.082	335.615.485
b) Banka Kredileri	136.106.156	118.092.468
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	127.871.430	26.391.408
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.673.702	1.117.575
	<u>1.013.613.370</u>	<u>481.216.936</u>

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

<u>Borçlanma Senetleri</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kısa vadeli kira sertifikası	747.962.082	335.615.485
	<u>747.962.082</u>	<u>335.615.485</u>

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İhraç tarihi</u>	<u>Vade tarihi</u>	<u>Getiri oranı</u>	<u>Nominal tutar</u>	<u>İtfa tarihi</u>	<u>İtfa tutarı</u>
19 Aralık 2017	16 Mart 2018	% 13,25	100.000.000	16 Mart 2018	103.158.384
16 Mart 2018	20 Haziran 2018	% 13,40	100.000.000	20 Haziran 2018	103.528.384
23 Mart 2018	20 Haziran 2018	% 13,40	25.000.000	20 Haziran 2018	25.816.849
20 Haziran 2018	19 Eylül 2018	% 17,00	125.000.000	19 Eylül 2018	130.297.945
19 Eylül 2018	19 Aralık 2018	% 27,00	125.000.000	19 Aralık 2018	133.430.181
12 Ekim 2018	22 Ocak 2019	% 27,50	75.000.000	22 Ocak 2019	80.763.699
19 Aralık 2018	16 Nisan 2019	% 23,60	170.000.000	16 Nisan 2019	182.970.150
22 Ocak 2019	21 Mayıs 2019	% 22,50	80.000.000	21 Mayıs 2019	85.868.480
16 Nisan 2019	20 Ağustos 2019	% 22,75	180.000.000	20 Ağustos 2019	194.136.120
21 Mayıs 2019	17 Eylül 2019	% 23,50	75.000.000	17 Eylül 2019	80.746.200
20 Ağustos 2019	17 Aralık 2019	% 17,50	205.000.000	17 Aralık 2019	216.696.070
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	% 14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	78.429.000
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	% 14,00	100.000.000	10 Mart 2020	105.868.400
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	% 10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	193.121.130
7 Ocak 2020	2 Haziran 2020	% 10,40	75.000.000	2 Haziran 2020	78.141.300
10 Mart 2020	18 Ağustos 2020	% 9,80	75.000.000	18 Ağustos 2020	78.242.025
2 Haziran 2020	29 Eylül 2020	% 8,60	100.000.000	29 Eylül 2020	102.803.800
12 Mayıs 2020	6 Ekim 2020	% 9,00	75.000.000	6 Ekim 2020	77.718.525
18 Ağustos 2020	13 Ocak 2021	% 11,50	40.000.000	13 Ocak 2021	41.865.200
29 Eylül 2020	24 Şubat 2021	% 13,15	120.000.000	24 Şubat 2021	126.398.520
6 Ekim 2020	10 Mart 2021	% 13,15	120.000.000	10 Mart 2021	126.701.040
23 Aralık 2020	6 Nisan 2021	% 17,4	46.000.000	6 Nisan 2021	48.280.588
24 Şubat 2021	23 Haziran 2021	% 17,7	150.000.000	23 Haziran 2021	158.656.050
10 Mart 2021	1 Temmuz 2021	% 17,75	131.000.000	1 Temmuz 2021	138.198.712
6 Nisan 2021	18 Ağustos 2021	% 19,40	120.000.000	18 Ağustos 2021	128.546.640
23 Haziran 2021	12 Ekim 2021	% 18,95	180.000.000	12 Ekim 2021	190.373.220
1 Temmuz 2021	9 Kasım 2021	% 19,00	150.000.000	9 Kasım 2021	160.228.000
28 Temmuz 2021	23 Kasım 2021	% 19,10	120.000.000	23 Kasım 2021	127.409.760
18 Ağustos 2021	8 Aralık 2021	% 19,00	150.000.000	8 Aralık 2021	158.745.150
12 Ekim 2021	8 Şubat 2022	% 17,85	180.000.000	-	190.475.280
9 Kasım 2021	1 Mart 2022	% 16,30	200.000.000	-	210.003.200
23 Kasım 2021	22 Mart 2022	% 15,50	120.000.000	-	126.064.080
8 Aralık 2021	5 Nisan 2022	% 16,00	232.000.000	-	244.000.432

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Grup'un finansman bonosu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İhraç tarihi</u>	<u>Vade tarihi</u>	<u>Getiri oranı</u>	<u>Giriş tutarı</u>	<u>İtfa tarihi</u>	<u>İhraç tutarı</u>
6 Ekim 2017	30 Mart 2018	% 14,10	93.668.000	30 Mart 2018	100.000.213
30 Mart 2018	19 Eylül 2018	% 14,85	74.739.200	19 Eylül 2018	80.000.000
19 Eylül 2018	21 Aralık 2018	% 28,50	46.615.000	21 Aralık 2018	50.000.000

<u>Banka Kredileri</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kısa vadeli banka kredileri	62.809.181	6.313.225
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	50.368.187	40.918.126
Uzun vadeli banka kredileri	22.928.788	70.861.117
	<u>136.106.156</u>	<u>118.092.468</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Araç</u>	<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı Ortalama faiz oranı</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	
			<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
Kira sertifikası	TL	% 16,46	747.962.082	-
Sabit faizli kredi	TL	% 9,77	55.973.871	22.928.788
Değişken faizli kredi	TL	% 17,80	57.203.497	-
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	57.063.382	70.808.044
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	1.201.447	472.259
			<u>919.404.279</u>	<u>94.209.091</u>

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

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	919.404.279	396.623.383
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	74.515.214	59.608.580
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	19.693.877	23.975.740
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	1.009.233
	<u>1.013.613.370</u>	<u>481.216.936</u>



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

2021 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Borçlar	1.013.613.370	481.216.936
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(53.109.547)	(49.553.215)
Net Borç	960.503.823	431.663.721
Toplam Özkaynak	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Sermaye	1.020.000.000	970.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	% 94	% 45

#### b) Finansal risk faktörleri

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *b.1) Kredi riski yönetimi*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				<u>Bankalardaki</u> <u>Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
<b>31 Aralık 2021</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	60	2.529.290	-	-	53.109.547
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.259.423	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60	2.529.290	-	-	53.109.547
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

#### b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

#### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2021

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	136.106.156	142.265.942	73.890.692	42.073.397	26.301.853
Borçlanma senedi ihraçları	747.962.082	770.542.992	526.542.560	244.000.432	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	127.871.430	141.975.146	16.079.902	48.628.579	77.266.665
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.673.702	1.879.031	425.208	934.263	519.560
Ticari borçlar	140.532.099	163.402.089	55.532.099	-	107.869.990
Diğer borçlar	5.118.543	5.118.543	5.118.543	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.159.264.012</b>	<b>1.225.183.743</b>	<b>677.589.004</b>	<b>335.636.671</b>	<b>211.958.068</b>

31 Aralık 2020

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	118.092.468	135.175.550	6.847.441	43.265.664	85.062.445
Borçlanma senedi ihraçları	335.615.485	343.245.348	294.964.760	48.280.588	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	26.391.408	27.926.179	5.486.637	7.736.660	14.702.882
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.117.575	1.192.483	293.240	579.102	320.141
Ticari borçlar	30.896.058	30.896.058	30.896.058	-	-
Diğer borçlar	1.520.290	1.520.290	1.520.290	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>513.633.284</b>	<b>539.955.908</b>	<b>340.008.426</b>	<b>99.862.014</b>	<b>100.085.468</b>

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

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

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Aralık 2021		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	331.620	4.764	17.772
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	331.620	4.764	17.772
5. Ticari Alacaklar	577.006	-	38.246
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	577.006	-	38.246
9. TOPLAM VARLIKLAR	908.626	4.764	56.018
10. Ticari Borçlar	63.427	4.750	-
11. Finansal Yükümlülükler	57.063.382	-	3.775.556
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	57.126.809	4.750	3.775.556
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	70.808.044	-	4.684.962
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	70.808.044	-	4.684.962
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	127.934.853	4.750	8.460.518
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(127.026.227)	14	(8.404.500)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(127.026.227)	14	(8.404.500)

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	52.208	-	5.796
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	52.208	-	5.796
9. TOPLAM VARLIKLAR	52.208	-	5.796
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	13.019.517	-	1.445.344
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.019.517	-	1.445.344
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.433.643	-	1.491.318
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.433.643	-	1.491.318
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	26.453.160	-	2.936.662
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(26.400.952)	-	(2.930.867)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(26.400.952)	-	(2.930.867)

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2021		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	19	(19)	19	(19)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>19</b>	<b>(19)</b>	<b>19</b>	<b>(19)</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO net etki (4+5)</b>	<b>(12.702.478)</b>	<b>12.702.478</b>	<b>(12.702.478)</b>	<b>12.702.478</b>
	<b>(12.702.459)</b>	<b>12.702.459</b>	<b>(12.702.459)</b>	<b>12.702.459</b>

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi*

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

#### *Faiz oranı duyarlılığı*

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	956.409.873	481.216.936
<b>Değişken Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	57.203.497	-

### 25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri (*)</u>	<u>Not</u>
31 Aralık 2021				
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>				
Nakit ve nakit benzerleri	53.109.547	-	53.109.547	27
Ticari alacaklar	2.529.350	-	2.529.350	5
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>				
Finansal borçlar	-	1.013.613.370	1.013.613.370	23
Ticari borçlar	-	55.522.078	55.522.078	5
İlişkili taraflara borçlar	-	85.010.021	85.010.021	4
Diğer borçlar	-	5.118.543	5.118.543	14
31 Aralık 2020				
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>				
Nakit ve nakit benzerleri	49.553.215	-	49.553.215	27
Ticari alacaklar	6.933.434	-	6.933.434	5
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>				
Finansal borçlar	-	481.216.936	481.216.936	23
Ticari borçlar	-	30.887.316	30.887.316	5
İlişkili taraflara borçlar	-	8.742	8.742	4
Diğer borçlar	-	1.520.290	1.520.290	14

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

#### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup yönetimi 21 Ocak 2022 tarihinde 510.000.000 TL'lik sermaye artırımını kararı almış ve söz konusu karar 28 Ocak 2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu onayına sunulmuştur.

### 27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	53.110.456	49.553.809
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>2.131.214</i>	<i>798.013</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>50.979.242</i>	<i>48.755.796</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(909)	(594)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>53.109.547</i>	<i>49.553.215</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(21.983)	(21.693)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>53.087.564</i>	<i>49.531.522</i>

(\*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
<b>Vadeli mevduat</b>			
TL	50.838.661	% 15,75	2 Ocak 2022
TL	2.358	% 4,75	2 Ocak 2022
TL	57.238	% 14,00	2 Ocak 2022
TL	80.985	% 15,00	2 Ocak 2022
	50.979.242		
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>
<b>Vadeli mevduat</b>			
TL	48.725.549	% 16,25	4 Ocak 2021
TL	5.692	% 3,00	4 Ocak 2021
TL	24.555	% 15,50	4 Ocak 2021
	48.755.796		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta açıklanmıştır.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Amerika Birleşik Devletleri Adalet Bakanlığı'na bağlı New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Banka hakkında dava açılmıştır.

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

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

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

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

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

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında bulunan Yabancı Devlet Dokunulmazlığı (ABD mahkemelerinin yargı yetkisinden muaf olmak) hususunu İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Banka'nın temyiz talebini esastan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü duruşma yapılmış olup Mahkeme, 22 Ekim 2021 tarihinde Bankanın temyizini reddetmiştir. Banka, 5 Kasım 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesi Genel Kurulundan verilen kararın yeniden değerlendirilmesini talep etmiştir. Mahkeme bu talebi 15 Aralık 2021 tarihinde reddetmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Banka, Yabancı Devlet Dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yargıtay Mahkemesine (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesi'nden davanın Bölge Mahkemesine geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yargıtay Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesi'ndeki yasal süreç askıya alınmıştır. Banka Yabancı Devlet Dokunulmazlığı kapsamındaki temyiz dilekçesini ABD Yargıtay Mahkemesine 13 Mayıs 2022 tarihine kadar sunacaktır. Bankanın temyizinin ABD Yargıtay Mahkemesi nezdinde olumlu sonuçlanması halinde dava, esastan yargılamaya girmeden düşecektir, olumsuz sonuçlanması halinde ise dava yeniden Bölge Mahkemesine gönderilip Bölge Mahkemesi'nin yargılama için yeni bir dava takvimi oluşturması gerekecektir.

Ayrıca, ABD New York Güney Bölge Mahkemesi nezdinde, bazı müşteriler tarafından “sözde yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle” Banka hakkında 27 Mart 2020 tarihinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. İlgili dava Banka'nın avukatlarına 1 Temmuz 2020 tarihinde tebliğ edilmiştir. Banka, müşterilerin şikâyetnamesinin reddedilmesi dolayısıyla davanın düşmesi gerektiğine yönelik dilekçesini 25 Eylül 2020 tarihinde mahkemeye sunmuştur. Bu kapsamdaki dilekçe süreci 16 Aralık 2020 tarihinde tamamlanmıştır. Bölge Mahkemesi 16 Şubat 2021 tarihinde, Banka'nın davanın düşmesi istemi kapsamındaki yargı yeri uygunsuzluğu itirazını kabul ederek, davayı şartlı olarak reddetmiş ve Bölge Mahkemesindeki dava dosyası 3 Mart 2021 tarihinde kapanmıştır.

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını İkinci İstinaf Mahkemesine taşıyarak 30 Haziran 2021 tarihinde temyiz dilekçelerini ibraz etmişlerdir. Karşılıklı dilekçe sunma aşaması tamamlanmış olup temyiz süreci İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde devam etmektedir.

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

### **EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup, SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	<b>Finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2021 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2020 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.109.547	49.553.215
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.326.319.128	3.278.206.351
<b>C</b>	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		198.792.612	186.966.514
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>4.578.221.287</b>	<b>3.514.726.080</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	884.068.238	453.707.953
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		--
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	129.545.132	27.508.983
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.300.178.143	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		264.429.774	107.020.432
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>4.578.221.287</b>	<b>3.514.726.080</b>
	<b>Diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2021 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2020 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.109.547	49.553.215
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	431.637.997	407.989.762
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	380.591.700	--
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	%8,31	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%94,5	%93,27
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,16	%1,41
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%43,79	%30,38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,16	%1,41
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--