

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETÇİ RAPORU

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2023 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Hususlar

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

Amerika Birleşik Devletleri ("ABD") Güney New York Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde, İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili Banka hakkında, Güney New York Bölge Mahkemesinde ("Bölge Mahkemesi") dava açılmıştır. Bölge Mahkemesinde görülmekte olan ceza davası, Banka'nın "Yabancı Devletlerin Yargı Bağımsızlığı Kanunu (FSIA)" kapsamındaki temyizi nedeniyle verilen durdurma kararı doğrultusunda bekleme sürecindedir. ABD Yüksek Mahkemesi (Supreme Court), Banka'nın FSIA temyizi hakkında itirazını reddetmiş ve hususun teamül hukuku dokunulmazlığı kapsamında yeniden incelenmesi için dosyayı, Birleşik Devletler İstinaf Mahkemesi İkinci Dairesine (İkinci İstinaf) iade etmiştir. Süreç devam etmektedir.

Ayrıca, bir grup müşteki tarafından 27 Mart 2020 tarihinde, "yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan olan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle" Banka hakkında Bölge Mahkemesi nezdinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. Bölge Mahkemesi davayı reddetmiştir. Müşteki, mahkeme kararını İkinci İstinaf nezdinde temyize götürmüştür. İkinci İstinaf, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek davayı düşürmüştür. Müşteki kararını 30 Ağustos 2023 tarihinde ABD Yüksek Mahkemesine taşımıştır. Süreç devam etmektedir.

Son olarak, bir grup davacı tarafından 26 Temmuz 2023 tarihinde, Bölge Mahkemesine sunulan şikâyet dilekçesi ile Banka hakkında, 27 Mart 2020 tarihli hukuk davası ile benzer şekilde tazminat talepli yeni bir hukuk davası açılmıştır. Davacılar, çeşitli ülkelerde yaşadıkları birtakım mağduriyetler ile Banka hakkında 15 Ekim 2019 tarihinde açılmış olan mevcut ceza davasındaki iddialar arasında bağlantı kurmaya çalışarak tazminat talep etmektedirler. Davanın tebliği 1 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, Banka süreci ABD'li avukatlarıyla birlikte yakından takip etmektedir. Süreç devam etmektedir.

Banka Yönetimi, bu aşamada, Banka hakkında 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. Banka'nın finansal tablolarında bu hususlarla ilgili herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Kasım 2023

İÇİNDEKİLER**SAYFA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU..... 1-3****KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....4****KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....5****KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....6****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

1.	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2.	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3.	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	27
4.	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	29
5.	TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	32
6.	STOKLAR	34
7.	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	35
8.	MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	36
9.	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	37
10.	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	42
11.	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	43
12.	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	44
13.	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	51
14.	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
15.	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	53
16.	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	56
17.	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	57
18.	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	58
19.	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	60
20.	FİNANSMAN GİDERLERİ	60
21.	GELİR VERGİLERİ.....	60
22.	PAY BAŞINA KAZANÇ	61
23.	FİNANSAL ARAÇLAR.....	61
24.	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	64
25.	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	71
26.	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	72
27.	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	73
28.	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	74
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	77

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.225.050.041	1.210.061.740
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	276.165.533	474.985.625
Ticari Alacaklar	5	34.237.134	6.501.311
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>34.237.134</i>	<i>6.501.311</i>
Stoklar	6	1.446.172.076	494.353.308
Peşin Ödenmiş Giderler	7	8.473.611	3.264.038
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>8.473.611</i>	<i>3.264.038</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		33.169.468	1.197.589
Diğer Dönen Varlıklar	14	426.832.219	229.759.869
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>426.832.219</i>	<i>229.759.869</i>
Duran Varlıklar		15.518.270.486	13.097.467.991
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	15.409.020.762	12.947.857.000
Maddi Duran Varlıklar	10	5.976.595	6.985.844
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	2.300.177	1.973.131
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>2.300.177</i>	<i>1.973.131</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	100.972.952	140.652.016
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	<i>5.294.746</i>	<i>1.899.844</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>95.678.206</i>	<i>138.752.172</i>
TOPLAM VARLIKLAR		17.743.320.527	14.307.529.731

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.323.269.169	2.269.330.059
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	925.921.479	816.798.457
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	825.103.668	715.882.574
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		100.817.811	100.915.883
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	288.019.479	20.138.014
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	288.019.479	20.138.014
Ticari Borçlar	5	197.854.539	384.919.565
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	1.376	27.430
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		197.853.163	384.892.135
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.698.973.500	920.321.461
<i>İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	4	422.036.436	210.000.000
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		1.276.937.064	710.321.461
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.389.327	6.396.262
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	5.818.203	5.708.779
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	571.125	687.483
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	206.110.844	120.756.300
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		206.110.844	120.756.300
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.309.653.420	1.605.027.382
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	1.953.162.172	887.057.769
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.952.376.732	885.676.009
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		785.440	1.381.760
Ticari Borçlar	5	19.057.436	85.000.000
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	19.057.436	85.000.000
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	334.147.968	630.000.000
<i>İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	4	334.147.968	630.000.000
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	3.285.844	2.969.613
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		3.285.844	2.969.613

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		12.110.397.938	10.433.172.290
Ödenmiş Sermaye	15	1.645.000.000	1.570.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(39.390.721)	(33.160.263)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		66.649.002	81.040.446
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.210.090)	(1.210.090)
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>		<i>(1.210.090)</i>	<i>(1.210.090)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	82.752.714	69.748.009
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		8.653.337.716	2.144.354.721
Net Dönem Karı veya Zararı		1.703.259.317	6.602.399.467
TOPLAM KAYNAKLAR		17.743.320.527	14.307.529.731

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	16	1.018.356.159	220.231.533	121.221.592	47.628.540
Satışların Maliyeti (-)	16	(524.129.435)	(1.183.719)	(20.122.022)	(11.152.501)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		494.226.724	219.047.814	101.099.570	36.476.039
BRÜT KAR/ZARAR		494.226.724	219.047.814	101.099.570	36.476.039
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(62.731.472)	(18.174.540)	(23.792.512)	(7.853.741)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(37.802.615)	(3.812.837)	(4.658.942)	(1.516.986)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.602.690.235	3.537.500	3.237.770.782	742.611
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(4.375.430)	(3.010.806)	(1.293.898)	(674.684)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.992.007.442	197.587.131	3.309.125.000	27.173.239
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.992.007.442	197.587.131	3.309.125.000	27.173.239
Finansman Giderleri (-)	20	(288.748.125)	(132.486.699)	(27.232.086)	(6.633.270)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
DÖNEM KARI		1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç		1,0354	0,0396	1,9951	0,0125
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
					Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	15	1.020.000.000	(28.756.004)	49.945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
Transferler		-	-	-	-	3.634.797	374.921.585	(378.556.382)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	3.281.892.914	3.281.892.914
Sermaye Artırımı	15	550.000.000	(4.404.259)	31.095.350	-	7.325.429	(52.150.747)	-	531.865.773
30 Eylül 2022 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	(33.160.263)	81.040.446	61.003	69.748.009	2.144.354.721	3.281.892.914	7.113.936.830
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	(33.160.263)	81.040.446	(1.210.090)	69.748.009	2.144.354.716	6.602.399.467	10.433.172.285
Transferler		-	-	-	-	8.229.470	6.594.169.997	(6.602.399.467)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	1.703.259.317	1.703.259.317
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(4.434.528)	(14.391.444)	-	-	-	-	(18.825.972)
Sermaye Artırımı	15	75.000.000	(1.795.930)	-	-	4.775.235	(77.979.305)	-	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(7.207.691)	-	(7.207.691)
30 Eylül 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	(39.390.721)	66.649.002	(1.210.090)	82.752.714	8.653.337.716	1.703.259.317	12.110.397.938

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Konsolide Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Konsolide Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		1.703.259.317	3.281.892.914
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	1.961.570	1.916.166
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	5-12-13	658.402	1.440.957
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20-27	269.125.646	114.125.821
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	(1.596.938.474)	(3.235.473.811)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	16.1-16.2	(54.830.000)	(18.244.024)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(951.818.768)	(230.313.221)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(28.081.617)	(9.070.523)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		34.469.491	21.598.435
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(229.044.229)	(1.585.840)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(253.007.589)	126.284.505
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		482.800.007	545.382.860
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		88.932.192	457.751.061
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(532.514.054)	1.055.705.300
Alınan Faiz		84.256.062	19.358.367
		(448.257.992)	1.075.063.667
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(1.279.367)	(4.566.904)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(1.369.395.288)	(1.478.746.814)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	560.000.000	34.506.524
		(810.674.655)	(1.448.807.194)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkayanağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	15	(18.825.972)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.455.550.000	402.507.461
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.244.694.619)	(321.153.127)
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(56.494.617)	-
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		179.543	531.865.770
Ödenen Temettüleri		(7.207.691)	-
Ödenen Faiz		(70.446.063)	(133.369.713)
		1.058.060.581	479.850.391
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)			
		(200.872.066)	106.106.864
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	27	270.353.051	159.194.428

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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). Grup'un temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Grup, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.500.000.000 TL'dir. (Kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden önce 2.500.000.000 TL'dir.). 21 Eylül 2023 tarihinde 75.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 1.645.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un merkez adresi; Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul'dur.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla grup bünyesinde çalışan personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2022: 45).

Grup, 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'ye başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

Grup, 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'ye başvurmuştur. Başvuru, SPK'nin 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.

Grup, 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000.-TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000.-TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullandırılmıştır. Şirket'in 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000.-TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nu 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.570.000.000.-TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.645.000.000.-TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 tarihinde onay verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli Nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından
21 Eylül 2023	1.645.000.000	Bedelsiz	75.000.000	Geçmiş yıl karlarından

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 Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

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

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

<u>Bağlı Ortaklığı</u>	<u>Faaliyet Türleri</u>	<u>Esas Faaliyet Konuları</u>
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
<u>Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar</u>	<u>Faaliyet Türleri</u>	<u>Esas Faaliyet Konuları</u>
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Resmî 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.

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.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde yapmış olduğu açıklamada, 2021 yılında TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (TMS 29) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş olup raporlama tarihi itibarıyla de herhangi bir açıklamama yapmamıştır. Bu nedenle ekli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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)

- 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

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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar (Devamı)

- 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 değişiklik olmamıştır.

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

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.

(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)

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 olduğu 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.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</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 muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024’e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

(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)

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 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) *Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü*

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) *Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in 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.

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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

(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.

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 ömür 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 İle Projelendirilen Arsaların Satışları:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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

Kiracı Durumunda Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

Kiralama yükümlülüğü, konsolide finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri 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.

(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)

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 amortismanına tabi 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 amortismanına tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kalemde 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 bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

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

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

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

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

(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

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.

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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 değeri azalışı olarak dikkate alınır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

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.

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 alınmasına 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.

(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)

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.

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.

(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 bırakılincaya ya da yeniden sınıflandırılincaya 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 dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

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.

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.

(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)

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 muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

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

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: 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.

(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 Yükümlülükler (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 işlemi gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (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 muhasebeleştirilir:

- 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.

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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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 yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 İkramiye 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.

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 teknolojiye gelişmeleri ve kullanım ömrünü uzatabilecek veya kısaltabilecek veya ilgili duran varlığın amortismanını etkileyecek diğer etkenleri göz önüne almaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	% 100	% 100

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	1.084.255.876	458.772.576
Duran varlıklar	102.286.252	159.838.138
Kısa vadeli yükümlülükler	(968.745.253)	(479.398.916)
Dönem kârı/zararı(-)	87.085.076	21.759.777

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	8.027.044	8.137.819
Kısa vadeli yükümlülükler	(743.307)	(837.326)
Dönem kârı/zararı(-)	(5.141)	6.557.788

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:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	731.612	702.181
Kısa vadeli yükümlülükler	(109.010)	(127.605)
Dönem kârı/zararı(-)	(41.407)	206.499

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2 Müşterek Faaliyetler (Devamı)

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:

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	773.218.195	393.239.619
Duran varlıklar	21.594.945	11.077.153
Kısa vadeli yükümlülükler	(948.817.176)	(485.017.963)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(1.387.438)
Dönem kârı/zararı(-)	(71.929.866)	(23.551.788)

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:

Halk Bankası’ndaki mevduatlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadesiz mevduat	6.181.707	17.306.758
Vadeli mevduat	261.933.655	446.611.727
Pos bakiyesi	300.000	300.000
	<u>268.415.362</u>	<u>464.218.485</u>
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not: 23)	227.215.069	418.475.795
Halk Bankası’ndan alınan kısa vadeli krediler	776.303.505	239.581.868
Halk Bankası’ndan alınan uzun vadeli krediler	1.899.476.267	832.388.026
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	162.505.037	131.250.910
	<u>3.065.499.878</u>	<u>1.621.696.599</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Kısa Vadeli	Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
30 Eylül 2023									
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank A.Ş.	-	(776.303.505)	(19.057.436)	(1.899.476.267)	(422.036.436)	(334.147.968)	-	160.000.000	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	(1.376)	-	-	-	-	-	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	(109.604.573)	-	(52.900.465)	-	5.294.746	-	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	(227.215.069)	-	-	-	-	-	-	-
	(1.376)	(1.113.123.147)	(19.057.436)	(1.952.376.732)	(422.036.436)	(328.853.222)	-	160.000.000	-
31 Aralık 2022									
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank A.Ş.	(27.430)	(239.581.869)	(85.000.000)	(832.388.026)	(210.000.000)	(630.000.000)	-	-	373.825.000
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	(77.962.926)	-	(53.287.983)	-	1.899.844	-	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	(418.475.793)	-	-	-	-	-	-	-
	(27.430)	(736.020.588)	(85.000.000)	(885.676.009)	(210.000.000)	(628.100.156)	-	-	373.825.000

(*) 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, 30 Eylül 2023 tarihinde TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 7.865.330 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir. (31 Aralık 2022: 45.073.211 TL tutarında borçlanma maliyeti).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2023						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider	Yatırım Amaçlı
						Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(87.327.815)	302.165.325	175.015	(259.750.482)	17.633.201	197.600.786
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	49.496.083	-	-	4.380.642	24.029.464
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	22.791.849	207.510.622	-	158.708	186.380.508
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	125.878	-
	(87.327.815)	374.453.257	207.685.636	(259.750.482)	22.298.431	408.010.758

1 Ocak - 30 Eylül 2022						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı
						Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(12.788.116)	25.750.574	-	(42.778.014)	3.404.753	(7.725.391)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.(*)	-	-	-	-	-	-
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	(83.904.046)	-	-	-	(75.003.498)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	5.134.501	26.076.123	-	-	(31.210.624)
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	375.000	-
	(12.788.116)	(53.018.971)	26.076.123	(42.778.014)	3.779.753	(113.939.513)

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- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	6.057.406	2.746.133
	6.057.406	2.746.133

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar (*)	34.579.456	7.393.313
Alacak senetleri	3.473	205.234
TFRS 9 Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(345.795)	(1.097.236)
	34.237.134	6.501.311

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacağı (senetler) bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde (333.367 TL'dir.)

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Satılan Arsalar	-	5.262.000
Satılan konutlar	6.727	208.488
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	3.473	205.235
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	3.254	3.253
Kiralanan gayrimenkuller (*)	4.576.201	2.128.059
Danışmanlıklar	30.000.000	-
TFRS 9 Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(345.795)	(1.097.236)
	34.237.134	6.501.311

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.1 Ticari Alacaklar (Devamı)

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	(1.097.236)	(73.379)
Konusu kalmayan karşılıklar	751.440	73
Kapanış bakiyesi	<u>(345.795)</u>	<u>(73.306)</u>

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

5.2. Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	197.853.163	384.892.135
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	1.376	27.430
	<u>197.854.539</u>	<u>384.919.565</u>
Uzun Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	19.057.436	85.000.000
	<u>19.057.436</u>	<u>85.000.000</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2022 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2023 Maliyet değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	197.478	-	-	197.478
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	328.471.567	322.504.122	-	650.975.690
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	85.000.000	-	-	85.000.000
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	80.684.262	629.314.646	-	709.998.908
Toplam	494.353.308	951.818.768	-	1.446.172.076

Stoklar	31 Aralık 2021 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022 Maliyet değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.731.294	-	(1.533.815)	197.479
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	90.101.802	159.473.606	-	249.575.408
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	85.000.000	-	-	85.000.000
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	7.228.532	72.373.430	-	79.601.962
Toplam	184.061.628	231.847.036	(1.533.815)	414.374.849

⁽¹⁾ 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. 30 Eylül 2023 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir. (30 Eylül 2022 döneminde 15 adet bağımsız bölüm stoklardan, 14 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışı gerçekleşmiş olup, 12.096.571 TL satış hasılatı, 5.952.547 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.)

⁽²⁾ Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde 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 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 30 Eylül 2023 raporlama döneminde 714 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (30 Eylül 2022 raporlama döneminde ise 579 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

⁽³⁾ Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, 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 (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 105 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (30 Eylül 2022 raporlama döneminde satış verisi bulunmamaktadır.)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (DEVAMI)

⁽⁴⁾ 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 paylaşımı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 7 Temmuz 2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş.'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 1 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis (Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşai faaliyetleri için 19 Eylül 2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Eylül 2023 raporlama döneminde 122 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (30 Eylül 2022 raporlama döneminde satış verisi bulunmamakta olup, 31 Aralık 2022 raporlama döneminde ise, 74 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen Sipariş Avansları	-	100.300
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	8.473.611	3.163.738
	<u>8.473.611</u>	<u>3.264.038</u>

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili Taraflara Verilen yatırım avansları	5.294.745	1.899.844
Verilen yatırım avansları	75.613.091	138.494.678
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	20.065.116	257.494
	<u>100.972.952</u>	<u>140.652.016</u>

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen yatırım avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	5.703.141	26.855.918
Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	56.580.878	105.600.000
İzmir Evora projesi	18.623.817	7.938.604
	<u>80.907.836</u>	<u>140.394.522</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (Tümü)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri	1.251.937.063	610.321.461
Peşin Alınan Kiralar	756.184.404	840.000.000
Diğer	25.000.000	-
Peşin Alınan Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	100.000.000
	2.033.121.467	1.550.321.461
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	756.184.404	840.000.000
Dilovaş Modern Sanayi Sitesi Projesi	715.533.568	365.554.058
İzmir Evora projesi	431.111.146	243.550.110
Paye Sakarya Projesi	105.250.612	1.177.500
Danışmanlık Hizmetleri	25.000.000	-
Bizimtepe Aydos projesi	41.737	35.224
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	-	100.000.000
Erzurum Şehristan projesi	-	3.803
Bakırköy projesi	-	768
	2.033.121.467	1.550.321.461
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dilovaş Modern Sanayi Sitesi Projesi	715.533.568	365.554.058
Paye Sakarya Projesi	105.250.612	1.177.500
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	422.036.436	210.000.000
İzmir Evora projesi	431.111.146	243.550.110
Danışmanlık Hizmetleri	25.000.000	-
Bizimtepe Aydos projesi	41.737	35.222
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	-	100.000.000
Erzurum Şehristan projesi	-	3.804
Bakırköy projesi	-	768
	1.698.973.500	920.321.461

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	334.147.968	630.000.000
	<u>334.147.968</u>	<u>630.000.000</u>

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiş, 31 Aralık 2022 tarihi sonrasında ise Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmektedir. Marka Kurumsal 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 gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2023	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
	Arsalar	475.997.459	-	475.997.459
Binalar	14.818.871.231	-	2.483.452.500	12.335.418.731
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	114.152.072	-	114.152.072	-
	<u>15.409.020.762</u>	<u>-</u>	<u>3.073.602.031</u>	<u>12.335.418.731</u>

	31 Aralık 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
	Arsalar	312.580.000	-	312.580.000
Binalar	4.907.585.000	-	2.813.115.000	2.094.470.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.727.692.000	-	110.560.000	7.617.132.000
	<u>12.947.857.000</u>	<u>-</u>	<u>3.236.255.000</u>	<u>9.711.602.000</u>

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 8.470.338.130,53 TL'dir. (31 Aralık 2022: 5.595.214.545 TL). 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 523.307.915 TL (31 Aralık 2022: 431.011.760 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2023
	Gerçeğe Uygun Değeri					Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	17.050.000	-	-	-	-	17.050.000
Antalya Muratpaşa Arsası	295.530.000	-	-	-	-	295.530.000
İstanbul Beykoz Arsası	-	163.417.459	-	-	-	163.417.459
Arsalar toplamı	312.580.000	163.417.459	-	-	-	475.997.459
İstanbul Karaköy Binası	200.000.000	-	-	-	-	200.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	403.000.000	-	-	-	-	403.000.000
İzmir Konak Binası-1	121.000.000	-	-	-	-	121.000.000
Ankara Kızılay Binası	62.000.000	-	-	-	-	62.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	82.000.000	337.500	-	-	-	82.337.500
İstanbul Etiler Binası	93.000.000	-	-	-	-	93.000.000
İstanbul Şişli Binası	75.000.000	-	-	-	-	75.000.000
İzmir Konak Binası-2	61.500.000	-	-	-	-	61.500.000
Ankara Başkent Binası	38.000.000	-	-	-	-	38.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	76.500.000	-	-	-	-	76.500.000
Bursa Binası	40.000.000	-	-	-	-	40.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	26.500.000	-	-	-	-	26.500.000
Kocaeli Binası	41.810.000	-	-	-	-	41.810.000
İstanbul Fatih Binası	42.300.000	-	-	-	-	42.300.000
İstanbul Caddebostan Binası	112.000.000	-	-	-	-	112.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	20.000.000	-	-	-	-	20.000.000
İstanbul Ataköy Binası	60.400.000	-	-	-	-	60.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası	54.000.000	-	-	-	-	54.000.000
Halkbank Finans Kule	1.250.000.000	-	-	-	-	1.250.000.000
Levent Otel	1.221.000.000	-	-	-	-	1.221.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	295.300.000	51.260	-	-	-	295.351.260
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	175.170.000	-	(175.170.000)	-	-	-
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	27.105.000	-	-	-	-	27.105.000
Gayrettepe Binası	330.000.000	-	(330.000.000)	-	-	-
İstanbul Finans Kule A Blok	-	265.075.172	-	5.728.351.000	-	5.993.426.172
İstanbul Finans Kule B Blok	-	201.556.300	-	4.221.085.000	-	4.422.641.300
Binalar toplamı	4.907.585.000	467.020.231	(505.170.000)	9.949.436.000	-	14.818.871.231
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	7.617.132.000	735.365.526	-	(9.949.436.000)	1.596.938.474	-
İstanbul Beyoğlu Projesi	110.560.000	3.592.072	-	-	-	114.152.072
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	7.727.692.000	738.957.598	-	(9.949.436.000)	1.596.938.474	114.152.072
Toplam	12.947.857.000	1.369.395.288	(505.170.000)	-	1.596.938.474	15.409.020.762

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021		Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2022	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş				Gerçeğe Uygun Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000	-
Erzurum Yakutiye Arsası	12.000.000	-	(12.000.000)	-	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası	-	204.000.000	-	-	-	204.000.000	-
Arsalar toplamı	22.000.000	204.000.000	(12.000.000)	-	-	214.000.000	-
İstanbul Karaköy Binası	51.000.000	-	-	-	-	51.000.000	-
İstanbul Salıpazarı Binası	117.000.000	-	-	-	-	117.000.000	-
İzmir Konak Binası-1	48.000.000	-	-	-	-	48.000.000	-
Ankara Kızılay Binası	30.000.000	-	-	-	-	30.000.000	-
İstanbul Beşiktaş Binası	31.000.000	-	-	-	-	31.000.000	-
İstanbul Etiler Binası	32.000.000	-	-	-	-	32.000.000	-
İstanbul Şişli Binası	28.000.000	-	-	-	-	28.000.000	-
İzmir Konak Binası-2	27.500.000	-	-	-	-	27.500.000	-
Ankara Başkent Binası	18.600.000	-	-	-	-	18.600.000	-
İstanbul Bakırköy Binası	37.000.000	-	-	-	-	37.000.000	-
Bursa Binası	23.400.000	-	-	-	-	23.400.000	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	15.900.000	-	-	-	-	15.900.000	-
Kocaeli Binası	19.500.000	-	-	-	-	19.500.000	-
İstanbul Fatih Binası	20.500.000	-	-	-	-	20.500.000	-
İstanbul Caddestan Binası	36.500.000	-	-	-	-	36.500.000	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	11.250.000	-	-	-	-	11.250.000	-
İstanbul Ataköy Binası	20.250.000	-	-	-	-	20.250.000	-
İstanbul Nişantaşı Binası	15.000.000	-	-	-	-	15.000.000	-
Ataşehir Finans Plaza	436.500.000	-	-	-	-	436.500.000	-
Levent Otel	350.000.000	-	-	-	-	350.000.000	-
Kocaeli Şekerpınar A Blok	195.000.000	-	-	-	21.980.000	216.980.000	-
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	115.000.000	-	-	-	14.585.000	129.585.000	-
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	12.550.000	-	-	-	-	12.550.000	-
Gayrettepe Binası	-	177.301.500	-	-	-	177.301.500	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB (Boş)	282.500	-	(282.500)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	262.500	-	(262.500)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför	410.000	-	(410.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Kuruyemiş	410.000	-	(410.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	410.000	-	(410.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.315.000	-	(1.315.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 40	160.000	-	(160.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 41	150.000	-	(150.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya	455.000	-	-	-	-	455.000	-
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	-	-	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	282.500	-	(282.500)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 29	145.000	-	(145.000)	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 30-31-32 Nolu BB Emlakçı	435.000	-	(435.000)	-	-	-	-
Binalar toplamı	1.696.167.500	177.301.500	(4.262.500)	-	36.565.000	1.905.771.500	-
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	2.394.090.000	1.096.558.131	-	-	3.198.908.811	6.689.556.942	-
İstanbul Beyoğlu Projesi	30.000.000	887.183	-	-	-	30.887.183	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	2.424.090.000	1.097.445.314	-	-	3.198.908.811	6.720.444.125	-
Toplam	4.142.257.500	1.478.746.814	(16.262.500)	-	3.235.473.811	8.840.215.625	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiraçı/Kiraçlar	Elde Edilen Kira Geliri (2023 Dokuz Aylık) (TL)	Direkt İşletme/bakım giderleri (2023 Dokuz Aylık) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2022 Dokuz Aylık) (TL)	Direkt İşletme/bakım giderleri (2022 Dokuz Aylık) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2022	17.050.000	-	-	90.833	-	56.255
Erzurum Yakutiye Arsası ¹	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-	-	-	-	14.697
Antalya Muratpaşa Arsası ²	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2022	295.530.000	-	-	536.423	-	4.500
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	11 Mayıs 2023	161.000.000	-	-	54.512	-	-
Arsalar toplamı		382.642.802			473.580.000			681.768		75.452
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Kasım 2022	26.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.393.221	21.259	843.048	12.243
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Kasım 2022	20.000.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	946.442	5.604	595.274	3.008
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2022	38.000.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası A.Ş.	2.124.245	32.516	1.311.922	289.511
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	62.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.699.366	41.053	1.633.406	23.385
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Kasım 2022	1.250.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	30.150.000	406.269	17.445.000	636.970
Bursa Binası ³	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	40.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	363.786	37.657	1.264.572	81.001
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2022	60.400.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.654.450	28.744	1.001.120	16.776
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	76.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.960.595	32.144	1.791.477	18.195
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	82.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.525.213	66.464	1.528.025	16.420
İstanbul Etiler Binası ⁴	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2022	93.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	624.369	3.331	1.275.110	79.159
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	42.300.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.410.636	48.064	853.586	28.970
İstanbul Karaköy Binası ⁵	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Aralık 2022	200.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	3.628.849	210.904	1.170.000	209.360
İstanbul Nişantaşı Binası ⁶	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	13 Aralık 2022	54.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.166.823	11.128	706.053	8.077
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	20 Aralık 2022	403.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	15.278.780	513.969	7.138.731	350.125
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	75.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.142.077	52.251	1.296.186	177.487
İzmir Konak Binası-1 ⁷	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	121.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	-	291.173	64.966	215.506
İzmir Konak Binası-2 ⁸	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2022	61.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	144.198	163.642	494.757	99.260
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	41.810.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.741.526	29.059	1.053.810	14.657
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	295.300.000	T. Halk Bankası A.Ş.	14.062.638	630.433	9.073.431	314.667
Kocaeli Şekerpınar B Blok ⁹	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	175.170.000	-	-	1.329.986	-	609.376
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	21 Aralık 2022	1.221.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	47.463.031	1.267.819	26.658.600	558.883
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	27.105.000	T. Halk Bankası A.Ş.	686.256	30.390	398.268	16.268
İstanbul Caddebostan Binası ¹⁰	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2022	112.000.000	-	-	91.194	-	114.053
İstanbul Gayrettepe Binası ¹¹	13 Mayıs 2022	177.301.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2022	330.000.000	-	-	1.030.907	-	149.570
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ¹²	28 Ekim 2010	130.693.138	Maliyet Yöntemi	29 Mart 2023	5.728.351.000	T. Halk Bankası A.Ş.	190.933.596	204.360	-	-
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Maliyet Yöntemi	29 Mart 2023	4.221.085.000	-	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	27 Nisan 2020	3.878.053	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-	-	-	69.123	4.097
Binalar toplamı		946.954.474			14.857.021.000		324.100.098	6.580.318	77.666.464	4.047.023
İstanbul Beyoğlu Arsası ¹³	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	110.560.000	-	-	-	-	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		12.000.000			110.560.000					
Toplam		1.341.597.276			15.441.161.000		324.100.098	7.262.086	77.666.464	4.122.475

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

- 1- Erzurum Yakutiye Arsasının Er Konut İnş. Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic. San. AŞ 'ye satışı için 18 Temmuz 2022 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 25 Mayıs 2023 tarihinde tapu devri devredilmiştir.
- 2- Antalya Muratpaşa Arsası 22 Nisan 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ 'den satın alınmıştır.
- 3- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 17 Şubat 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 4- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası A.Ş. ile imzalanan kira sözleşmesi 20 Mart 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 5- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 1 Mayıs 2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 6- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 7- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 23 Ocak 2022 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 8- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 17 Şubat 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binasının 12 Mayıs 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 10- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflanmıştır. Binanın pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 11- İstanbul Gayrettepe Binası 13 Mayıs 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ 'den satın alınmış ve 2 Haziran 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 12- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 13- 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 "Arsa" vasıflı olarak tapu siciline işlenmiştir. Binanın yeniden inşaatı için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Grup

Grup, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	590.910.385	312.604.822
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	848.251.142	900.490.099
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	468.638.238	343.399.335
	1.907.799.765	1.556.494.256

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	6.703.570	5.724.534	3.837.629	16.265.734
Alımlar	309.103	69.424	-	378.527
Çıkışlar	(350.258)	(675.226)	-	(1.025.484)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>6.662.415</u>	<u>5.118.732</u>	<u>3.837.629</u>	<u>15.618.777</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	2.756.867	5.722.191	800.832	9.279.890
Dönem gideri	616.787	23.781	744.524	1.385.093
Çıkışlar	(349.279)	(673.523)	-	(1.022.802)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>3.024.375</u>	<u>5.072.450</u>	<u>1.545.356</u>	<u>9.642.181</u>
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>3.638.040</u>	<u>46.283</u>	<u>2.292.273</u>	<u>5.976.595</u>

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	4.359.129	5.724.534	3.642.390	13.726.054
Alımlar	2.036.084	-	1.690.942	3.727.026
Çıkışlar	(7.550)	-	(2.299.435)	(2.306.985)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>6.387.664</u>	<u>5.724.534</u>	<u>3.033.897</u>	<u>15.146.095</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.974.949	5.223.206	2.346.074	9.544.229
Dönem gideri	596.376	498.325	736.753	1.831.454
Çıkışlar	(7.550)	-	(2.299.435)	(2.306.985)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.563.775</u>	<u>5.721.531</u>	<u>783.392</u>	<u>9.068.698</u>
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	<u>3.823.889</u>	<u>3.003</u>	<u>2.250.505</u>	<u>6.077.397</u>

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 33.342 TL'si (30 Eylül 2022: 828.412 TL) pazarlama satış giderlerine, 1.008.415 TL'si (30 Eylül 2022: 1.087.754 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	2.932.903	2.932.903
Alımlar	903.523	903.523
Çıkışlar	(1.399)	(1.399)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>3.835.027</u>	<u>3.835.027</u>
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	959.771	959.771
Dönem gideri	576.477	576.477
Çıkışlar	(1.399)	(1.399)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>1.534.850</u>	<u>1.534.850</u>
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>2.300.177</u>	<u>2.300.177</u>
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.633.024	1.633.024
Alımlar	839.878	839.878
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.472.902</u>	<u>2.472.902</u>
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	845.629	845.629
Dönem gideri	84.712	84.712
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>930.341</u>	<u>930.341</u>
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	<u>1.542.561</u>	<u>1.542.561</u>

İtfa paylarının 533.352 TL'si (30 Eylül 2022: 44.772 TL) genel yönetim giderlerine, 4.500 TL'si (30 Eylül 2022: 39.940 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<u>Ekonomik ömür</u> 2-10 yıl
-------------------------------------	----------------------------------

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Şirketin dava karşılığı bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</u>		
Gider Tahakkukları	571.125	687.483
	<u>571.125</u>	<u>687.483</u>

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

SPK'nin 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, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 2 idare mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 10 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası, 1 iş davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 30 adet tüketici davası, 12 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 2 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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)

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	699.420.317	657.990.546
-Teminat	699.420.317	507.990.546
-Rehin	-	-
-İpotek	-	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.108.005.400	2.305.482.485
-Teminat	3.108.005.400	2.305.482.485
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	665.599.315	405.743.669
-Teminat	665.599.315	405.743.669
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
Toplam	4.473.025.032	3.369.216.700

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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)

Verilen Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	30 Eylül	31 Aralık
			2023	2022
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	337.500.000	337.500.000
İller Bankası A.Ş. (İllbank)	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	159.657.243	167.345.244
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	2.869.651	1.959.976
T..C. İstanbul 18.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	340.000	340.000
T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	332.000	332.000
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	163.266	163.266
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	115.116	115.116
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	-
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	76.621	76.621
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	-
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	61.076	61.076
İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	56.500	56.500
İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	40.747
T. Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	-	150.000.000
			<u>501.357.473</u>	<u>657.990.546</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	30 Eylül	31 Aralık
			2023	2022
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	212.000.000	212.000.000
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	165.090.000	127.849.650
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	82.949.384	56.481.920
Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	15.576.000	15.576.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	15.000.000
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	9.651.985	5.000.000
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	9.601.884	9.601.884
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	8.742.040	-
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	8.405.000	-
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	6.500.000	-
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	6.023.685	7.955.313
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	5.594.720	5.594.720
Emlak Konut Asansör Sistemleri San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	2.990.287	-
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	2.364.072	647.697
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Haldiz İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	1.550.463	1.550.463
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.369.136
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	1.034.890	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	757.678
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 Adı Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	714.365
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	646.432	646.432
Güneyliler Yapı Malzemeleri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	594.000	-
Faat Demir Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	541.933	-
Gerhman Endüstri Teknolojileri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	464.488	-
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	440.000	254.000
Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	339.010	339.010
Ltc Light Trade Centre Aydınlatma Ürü. San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	328.520	-
Özbüker Hafriyat İnş.Tur.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	316.965	316.965
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	259.692	178.328
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	201.312	138.239
Duru Peyzaj Günseli Özdl	İzmir Evora	Teminat senedi	191.875	191.875
Küp Proje Mimarlık Dan.İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	174.000	174.000
Aktuna Ahşap San. Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	140.003	140.003
HDY Filo Kiralama Hizmetleri Limited Şirketi	Araç kiralama	Teminat mektubu	129.600	129.600
DLA Mühendislik Mimarlık San.Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	124.621	124.621
Softconomics Yazılım ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Merkez Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	122.340	122.340
AKG Yapı Dekorasyon İnşaat Limited Şirketi	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	300.223
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	541.258
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	-	200.000
Diğer (*)			672.465	696.165
			<u>564.961.380</u>	<u>467.950.419</u>

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyesi 100 Bin TL altında kalan TRİ'ler gruplanarak gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı % 100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	501.357.473	101.460.967	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	699.420.317
Toplamlar	501.357.473	101.460.967	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	699.420.317

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı % 100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	2.586.197.130	800.000.000	744.250.825	521.808.270	3.108.005.400
Toplamlar	-	2.586.197.130	800.000.000	744.250.825	521.808.270	3.108.005.400

(*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye toplamda 2.586.197.130 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı % 50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	427.761.949	-	-	-
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	-	180.000.000	315.622	150.000	75.000
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	117.048.630	1.214.000.000	-	-	-	665.524.315
Toplamlar	117.048.630	1.214.000.000	607.761.949	315.622	150.000	665.599.315

(*) 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, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında ortaklık tarafından 117.048.630 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 1.214.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	657.990.546	-	4.200.000.000	-	-	657.990.546
Toplamlar	657.990.546	-	4.200.000.000	-	-	657.990.546

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	2.057.176.635	800.000.000	359.921.700	248.305.850	2.305.482.485
Toplamlar	-	2.057.176.635	800.000.000	359.921.700	248.305.850	2.305.482.485

(*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye toplamda 2.057.176.635 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	500.000.000	-	-	-
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	-	180.000.000	315.622	150.000	75.000
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	97.337.337	714.000.000	-	-	-	405.668.669
Toplamlar	97.337.337	714.000.000	680.000.000	315.622	150.000	405.743.669

(*) 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 2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 97.337.337 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 714.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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 vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynakların oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2022	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	699.420.317	%5,78	657.990.546	%6,31
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>	3.108.005.400	%25,66	2.305.482.485	%22,1
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	%0,01
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	75.000	%0	583.950	%0,01
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	665.524.315	%5,5	235.926.216	%2,26

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u>		
Çalışan prim karşılığı	2.696.781	2.874.195
Kullanılmayan izin karşılığı	3.121.422	2.834.584
	5.818.203	5.708.779
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	3.285.844	2.969.613
	3.285.844	2.969.613
	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.969.613	1.292.061
Hizmet maliyeti	1.445.972	731.292
Faiz maliyeti	80.350	23.725
Aktüeryal kayıp / kazanç	(1.210.091)	(115.250)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	3.285.844	1.931.828
<u>Kıdem Tazminatı Karşılığı:</u>		

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 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: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %18,31 enflasyon ve %22,73 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %2,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı):

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

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	422.650.363	222.746.823
Verilen iş avansları	2.877	43.477
Diğer	4.178.979	6.969.569
	<u>426.832.219</u>	<u>229.759.869</u>
Devreden KDV	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	7.604.283	7.598.470
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	678.331	669.260
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	121.351.827	61.007.758
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	111.900.295	5.639.136
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	181.115.627	147.832.199
	<u>422.650.363</u>	<u>222.746.823</u>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	127.627.710	68.097.002
Ödenecek vergi ve fonlar	77.588.429	51.785.155
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	894.705	874.143
	<u>206.110.844</u>	<u>120.756.300</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül		31 Aralık	
			2023	%	2022	
Halkbank	A	1,58	25.992.187	1,58	24.807.133	
Halkbank (*)	B	70,38	1.157.787.575	70,38	1.105.000.876	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	620.754	0,04	592.452	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	3	<0,01	3	
Halka açık	B	28	460.599.480	28	439.599.536	
Nominal sermaye		100	1.645.000.000	100	1.570.000.000	
Toplam sermaye			1.645.000.000		1.570.000.000	

(*) Halka açık kısımda 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 121.143.867 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 39.390.721 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 33.160.263 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 kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden itibaren 7.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 7.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.645.000.000 TL itibari değerinde 1.645.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 472.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak ana sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni olarak ödenmiştir.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.1 Sermaye (Devamı)

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.

Şirket, 25 Mart 2022 tarihinde geçmiş yıllar karından 510.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 1.530.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 18 Mayıs 2022 tarihinde geçmiş yıllar karından 40.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 1.570.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 21 Eylül 2023 tarihinde geçmiş yıllar karından 75.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 1.645.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.2. Geri Alınmış Paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, 39.390.720 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2022: 33.160.263 adet). Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama		İşlem tutarı
			pay fiyatı		
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	1,25		392.530
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	1,16		793.413
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	1,12		1.424.042
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	1,01		1.336.955
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	1,03		873.674
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	0,75		801.333
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	0,73		1.440.618
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	2,12		2.512.599
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	3,28		4.622.095
Bedelli sermaye arttırımı pay alımı	15 Mart 2022	14.378.002	1,00		14.378.002
Yedeklerden sermaye arttırımı	1 Haziran 2022	1.127.683	2,17		2.450.454
Geri alınan payların piyasaya satışı	8 Eylül 2022	(9.150.000)	3,72		(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94		(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01		(607.118)
Piyasadan Pay Alımı	9 Şubat 2023	2.500.000	4,12		10.290.584
Piyasadan Pay Alımı	17 Şubat 2023	100.000	4,40		440.048
Piyasadan Pay Alımı	20 Şubat 2023	385.000	4,42		1.700.575
Piyasadan Pay Alımı	21 Şubat 2023	1.399.528	4,40		6.156.531
Piyasadan Pay Alımı	7 Mart 2023	50.000	4,76		238.235
Yedeklerden sermaye arttırımı	21 Eylül 2023	1.795.930	5,22		9.380.142
Toplam geri alınmış paylar		39.390.720			42.266.565

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.3. Pay İhraç Primleri/İskontolar

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 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 12.684.343 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup, 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüçhan hakkı kullanmayan hisselerine ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir.

15.4. 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 ulaşınca kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu’na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 82.752.715 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 69.748.009 TL).

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	934.100.098	199.830.168	101.863.035	45.281.447
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	560.000.000	-	24.196.571	13.437.738
<i>Kira gelirleri</i>	324.100.098	149.830.168	77.666.464	31.843.709
<i>Proje Danışmanlık Gelirleri</i>	50.000.000	50.000.000	-	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	84.256.061	20.401.365	19.358.557	2.347.093
<i>Mevduat faiz ve finansal gelirler</i>	84.256.061	20.401.365	19.358.557	2.347.093
	1.018.356.159	220.231.533	121.221.592	47.628.540

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
b) Satışların maliyeti				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	505.170.000	-	15.999.547	10.493.192
Vergi, resim ve harç giderleri	14.930.071	131.712	1.603.477	20.748
Sigorta gideri	2.382.614	882.058	982.551	5.681
Bina ortak giderleri	533.215	115.515	894.891	600.920
Bakım ve onarım giderleri	59.621	-	-	-
Diğer	1.053.914	54.434	641.556	31.961
	524.129.435	1.183.719	20.122.022	11.152.501

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak	1 Temmuz	1 Ocak	1 Temmuz
	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül
	2023	2023	2022	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	505.170.000	-	15.999.547	10.493.192
Personel giderleri	38.916.511	13.380.173	18.144.951	6.274.230
Komisyon giderleri (*)	21.659.341	24.766	211.892	65.489
Vergi, resim ve harç giderleri	17.517.589	135.212	1.781.491	61.501
Bağış ve Yardımlar	11.000.000	-	300.000	-
Reklam ve ilan giderleri	6.274.009	361.286	1.001.366	366.173
Tanıtım giderleri	2.752.893	940.372	849.312	259.493
Sigorta gideri	2.470.504	917.852	1.024.541	28.286
Kira giderleri	2.060.511	1.158.313	72.789	57.310
Destek hizmetleri gideri	1.995.423	749.876	1.055.055	410.022
Vergi, resim ve harç giderleri	1.862.935	837.862	955.245	129.939
Bina ortak giderleri	1.602.064	532.075	1.408.928	832.813
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.579.609	583.513	1.629.222	365.179
Danışmanlık giderleri	1.402.968	276.234	1.003.416	339.309
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.366.501	356.965	845.199	529.201
Dışarıdan sağlanan faydalar	754.435	245.619	-	-
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	340.150	103.095	163.511	48.903
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	309.897	108.069	435.887	79.523
İletişim giderleri	225.288	88.161	86.412	30.762
Bakım ve onarım giderleri	141.079	22.168	176.203	32.591
Diğer giderler	9.637.247	5.360.293	2.722.406	793.995
	629.038.953	26.181.903	49.867.374	21.197.910

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

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	1 Ocak	1 Temmuz	1 Ocak	1 Temmuz
	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül
	2023	2023	2022	2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	696.000	232.000	356.782	248.782
	696.000	232.000	356.782	248.782

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Genel yönetim giderleri (-)	62.731.472	18.174.540	23.792.512	7.853.741
Pazarlama ve satış giderleri (-)	37.802.615	3.812.838	4.658.942	1.516.986
	100.534.087	21.987.377	28.451.454	9.370.727

18.1. Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	2023	2023	2022	2022
Personel giderleri	37.025.356	12.729.684	17.048.766	5.804.871
Bağış ve Yardımlar	11.000.000	-	300.000	-
Tanıtım giderleri	2.752.893	940.372	849.312	259.493
Kira giderleri	2.060.511	1.158.313	72.789	57.310
Destek hizmetleri gideri	1.995.423	749.876	1.055.055	410.022
Vergi, resim ve harç giderleri	1.862.935	837.862	955.245	129.939
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.541.767	558.284	1.107.754	365.178
Danışmanlık giderleri	788.740	55.294	668.700	284.472
Dışarıdan sağlanan faydalar	754.435	245.619	-	-
Bina ortak giderleri	500.664	266.824	197.961	71.297
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	340.150	103.095	163.511	48.903
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	309.897	108.069	435.887	79.523
İletişim giderleri	223.918	87.439	85.096	30.318
Bakım ve onarım giderleri	79.369	23.277	35.559	11.397
Sigorta gideri	78.122	32.282	34.133	19.962
Diğer giderler	1.417.292	278.249	782.744	281.055
	62.731.472	18.174.540	23.792.512	7.853.741

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (Devamı)

18.2. Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
b) Pazarlama Giderleri Detayı				
Amortisman giderleri ve itfa payları	37.843	25.229	521.468	1
Bakım ve onarım giderleri	2.089	522	140.644	21.193
Bina ortak giderleri	568.185	149.736	316.077	160.597
Danışmanlık giderleri	614.228	220.940	334.716	54.836
Komisyon giderleri (*)	21.659.341	24.766	211.892	65.489
İletişim giderleri	1.370	720	1.316	442
Personel giderleri	1.891.155	650.488	1.096.185	469.359
Reklam ve ilan giderleri	6.488.026	575.303	1.001.366	366.173
Sigorta gideri	9.768	1.881	7.857	2.643
Vergi, resim ve harç giderleri	2.587.518	3.500	178.014	40.754
Diğer giderler	3.943.093	2.159.752	849.407	335.498
	37.802.615	3.812.837	4.658.942	1.516.985

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

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Personel Giderleri Detayı				
Maaşlar ve ücretler	28.405.517	9.683.132	13.458.214	5.038.968
SGK işveren payı	4.336.869	1.529.496	1.934.283	689.271
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	2.983.618	477.050	1.326.300	4.989
Sigorta giderleri	1.669.022	733.586	617.357	244.760
Huzur hakkı ücretleri	1.145.740	799.787	597.649	209.581
Diğer	375.745	157.121	211.147	86.662
	38.916.511	13.380.173	18.144.951	6.274.230

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not: 9)	1.596.938.474	-	3.235.473.811	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	2.017.027	236.273	671.208	492.841
Tapu harç masrafı yansıtılmalarından gelirler	2.933.154	2.748.605	374.568	101.847
Konusu kalmayan karşılıklar	121.232	2.470	6.325	1.662
Diğer gelirler	680.348	550.150	1.244.870	146.261
	1.602.690.235	3.537.498	3.237.770.782	742.611
	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.366.501	356.965	845.199	529.201
Diğer giderler	3.008.929	2.653.842	448.698	145.483
	4.375.430	3.010.806	1.293.898	674.684

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022	1 Temmuz 30 Eylül 2022
Finansman Giderleri				
Banka kredileri faiz giderleri	223.835.904	103.669.517	26.756.057	13.287.720
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	60.170.057	16.017.808	75.517.697	14.235.059
Komisyon giderleri	12.087.805	4.496.070	7.184.237	1.460.400
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	62.849.420	8.228.291	31.210.624	6.925.946
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	251.004	75.014	154.337	44.445
	359.194.188	132.486.700	140.822.952	35.953.570
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	(70.446.063)	-	(113.590.866)	(29.320.300)
Finansman Gideri	288.748.125	132.486.700	27.232.086	6.633.270

21. GELİR VERGİLERİ

520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır. Grup'un bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri A.Ş.'nin cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri hesaplanmış ve yükümlülüğü ekli konsolide finansal tablolarda ayrılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Ocak 30 Eylül 2022
<u>Pay başına kazanç</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.645.000.000	1.570.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.703.259.317	3.281.892.914
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	1,0354	2,0904

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Finansal Borçlar</u>		
Borçlanma Senetleri	227.215.069	418.475.795
Banka Kredileri	2.775.779.774	1.171.969.895
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	162.505.037	131.250.910
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.603.251	2.297.640
	<u>3.167.103.130</u>	<u>1.723.994.240</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.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Borçlanma Senetleri</u>		
Kısa vadeli kira sertifikası	227.215.069	418.475.795
	<u>227.215.069</u>	<u>418.475.795</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

ISIN Kodu	İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı	İtfa Durum
TRDHVKA22111	12 Ekim 2021	8 Şubat 2022	17,85	180.000.000	8 Şubat 2022	190.475.280	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32236	23 Kasım 2021	22 Mart 2022	15,5	120.000.000	22 Mart 2022	126.064.080	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32210	9 Kasım 2021	1 Mart 2022	16,3	200.000.000	1 Mart 2022	210.003.200	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA42219	8 Aralık 2021	5 Nisan 2022	16	232.000.000	5 Nisan 2022	244.000.432	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52226	8 Şubat 2022	17 Mayıs 2022	19,25	250.000.000	17 Mayıs 2022	262.921.250	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52234	1 Mart 2022	31 Mayıs 2022	17,5	125.000.000	31 Mayıs 2022	130.453.750	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA62233	22 Mart 2022	28 Haziran 2022	17,25	200.000.000	28 Haziran 2022	209.263.014	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72216	5 Nisan 2022	5 Temmuz 2022	17,25	250.000.000	5 Temmuz 2022	260.907.534	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72216	17 Mayıs 2022	23 Ağustos 2022	17,9	200.000.000	23 Ağustos 2022	209.612.055	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA E2215	26 Temmuz 2022	25 Ekim 2022	24,75	100.000.000	25 Ekim 2022	106.170.550	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA K2225	23 Ağustos 2022	29 Kasım 2022	19,5	230.000.000	29 Kasım 2022	242.041.926	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 12329	25 Ekim 2022	24 Ocak 2023	20,25	158.000.000	24 Ocak 2023	165.976.835	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 32327	29 Kasım 2022	1 Mart 2023	21	250.000.000	1 Mart 2023	263.232.875	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 42326	24 Ocak 2023	25 Nisan 2023	20,5	100.000.000	25 Nisan 2023	105.110.960	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 52341	8 Şubat 2023	9 Mayıs 2023	21,5	200.000.000	9 Mayıs 2023	210.602.740	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 52366	1 Mart 2023	31 Mayıs 2023	21,25	205.000.000	31 Mayıs 2023	215.860.798	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 72356	25 Nisan 2023	25 Temmuz 2023	23	50.000.000	25 Temmuz 2023	52.867.125	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 82330	17 Mayıs 2023	16 Ağustos 2023	32	50.000.000	16 Ağustos 2023	53.989.040	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA 92321	31 Mayıs 2023	1 Eylül 2023	34,5	100.000.000	1 Eylül 2023	108.790.410	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA E2348	25 Temmuz 2023	19 Ekim 2023	27,5	50.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA K2340	16 Ağustos 2023	9 Kasım 2023	26,5	50.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA K2373	31 Ağustos 2023	30 Kasım 2023	31	120.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
						30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri						2023	2022
Kısa vadeli banka kredileri						588.284.028	319.443.854
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları						288.019.479	20.138.015
Uzun vadeli banka kredileri						1.899.476.267	832.388.026
						<u>2.775.779.774</u>	<u>1.171.969.895</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	30 Eylül 2023	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	29,17%	227.215.069	-
Sabit faizli kredi	TL	12,00%	289.438.506	1.899.476.267
Değişken faizli kredi	TL	21,97%	586.865.000	-
Finansal kiralama	Avro	5,10%	109.604.572	52.900.465
Faaliyet kiralaması	TL	23,50%	817.810	785.440
			<u>1.213.940.959</u>	<u>1.953.162.172</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2022	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	29,17%	418.475.795	-
Sabit faizli kredi	TL	12,00%	24.266.869	832.388.026
Değişken faizli kredi	TL	21,97%	315.315.000	-
Finansal kiralama	Avro	5,10%	77.962.926	53.287.984
Faaliyet kiralaması	TL	23,50%	915.882	1.381.760
			<u>836.936.471</u>	<u>887.057.769</u>

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.	30 Eylül	31 Aralık
	2023	2022
1 yıl içerisinde ödenecek	1.033.945.213	836.936.472
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	845.528.835	315.178.622
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	488.986.917	206.512.307
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	373.718.073	155.183.240
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	290.364.543	119.466.779
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek	134.559.549	90.716.821
	<u>3.167.103.130</u>	<u>1.723.994.241</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. 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.

2023 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı		
Finansal Borçlar	3.167.103.129	1.723.994.240
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(276.165.533)	(474.985.625)
Net Borç	2.890.937.596	1.249.008.615
Toplam Özkaynak	12.110.397.938	10.433.172.290
Toplam Sermaye	1.645.000.000	1.570.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	% 176	% 80

24.2. 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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. 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>	
30 Eylül 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	34.237.134	-	-	275.868.842
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	34.237.134	-	-	275.868.842
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (***)	-	-	-	-	-

(*) 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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	6.501.311	-	-	474.691.321
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.501.311	-	-	474.691.321
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
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 değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. 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.

24.2.b. 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:

30 Eylül 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
toplamı (I+II+III)						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	2.775.779.773	3.839.839.715	586.865.000	121.721.361	2.838.472.064	292.781.291
Borçlanma senedi ihraçları	227.215.069	235.497.948	235.497.948	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	162.505.037	169.704.262	31.817.952	80.374.007	57.512.303	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.603.251	1.883.165	287.107	737.786	858.273	-
Ticari borçlar	216.911.976	222.039.545	197.854.539	-	24.185.006	-
Diğer borçlar	206.110.845	206.110.845	206.110.845	-	-	-
Toplam yükümlülük	3.590.125.949	4.675.075.479	1.258.433.390	202.833.153	2.921.027.646	292.781.291

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
toplamı (I+II+III)						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.171.969.895	1.655.400.289	330.435.466	9.673.515	1.115.399.718	199.891.590
Borçlanma senedi ihraçları	418.475.795	429.209.710	429.209.710	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	131.250.909	137.691.672	19.596.969	60.468.747	57.625.956	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*)	2.297.641	2.828.560	320.737	911.765	1.596.059	-
Ticari borçlar	469.919.565	492.789.557	384.919.567	-	107.869.990	-
Diğer borçlar	120.756.300	120.756.299	120.756.299	-	-	-
Toplam yükümlülük	2.314.670.105	2.838.676.088	1.285.238.748	71.054.027	1.282.491.722	199.891.590

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. 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.

24.2.c.i. 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:

Döviz pozisyonu tablosu	30 Eylül 2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
2a. Parasal Finansal Varlıklar	474.614	12.500	4.561
4. DÖNEN VARLIKLAR	474.614	12.500	4.561
5. Ticari Alacaklar	3.705.032	-	127.625
8. DURAN VARLIKLAR	3.705.032	-	127.625
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.179.645	12.500	132.186
10. Ticari Borçlar	(342.825)	(12.500)	-
11. Finansal Yükümlülükler	109.604.572	-	3.768.708
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	109.261.747	(12.500)	3.768.708
15. Finansal Yükümlülükler	52.900.465	-	1.818.961
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	52.900.465	-	1.818.961
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	162.162.212	(12.500)	5.587.668
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	157.982.567	(25.000)	5.455.482
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(157.982.567)	25.000	(5.455.482)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**
24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)
24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)
24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Döviz pozisyonu tablosu

	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.042	2	50
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.042	2	50
5. Ticari Alacaklar	3.705.032	-	127.625
8. DURAN VARLIKLAR	3.705.032	-	127.625
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.706.074	2	127.675
11. Finansal Yükümlülükler	77.962.926	-	3.903.846
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77.962.926	-	3.903.846
15. Finansal Yükümlülükler	53.287.984	-	2.668.295
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	53.287.984	-	2.668.295
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	131.250.909	-	6.572.141
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	127.544.835	(2)	6.444.465
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(127.544.835)	2	(6.444.465)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**
24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)
24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)
24.2.c.i. 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 artış ifade eder.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	30 Eylül 2023			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(68.442)	68.442	(68.442)	68.442
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(68.442)	68.442	(68.442)	68.442
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	15.866.069	(15.866.069)	15.866.069	(15.866.069)
6- AVRO net etki (4+5)	15.866.069	(15.866.069)	15.866.069	(15.866.069)
	15.797.627	(15.797.627)	15.797.627	(15.797.627)
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2022			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4	(4)	4	(4)
3- ABD Doları net etki (1 +2)	4	(4)	4	(4)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
6- AVRO net etki (4+5)	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
	(12.133.761)	12.133.761	(12.133.761)	12.133.761

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

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

Faiz Oranı Duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	30 Eylül	31 Aralık
	2023	2022
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	392.742.384	1.408.679.240
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.774.360.746	315.315.000

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

30 Eylül 2023	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	276.165.533	-	276.165.533	27
Ticari alacaklar	34.237.134	-	34.237.134	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	3.167.103.129	3.167.103.129	23
Ticari borçlar	-	197.853.163	197.853.163	5
İlişkili taraflara borçlar	-	19.058.813	19.058.813	4

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	474.985.625	-	474.985.625	27
Ticari alacaklar	6.501.311	-	6.501.311	5
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	-
Diğer finansal varlıklar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	1.723.994.240	1.723.994.240	23
Ticari borçlar	-	384.892.135	384.892.135	5
İlişkili taraflara borçlar	-	85.027.430	85.027.430	4
Diğer borçlar	-	-	-	14

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

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 indirekt 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

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	275.868.843	474.691.321
<i>Vadesiz mevduatlar (*)</i>	9.732.162	28.045.961
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	266.136.681	446.645.360
Beklenen zarar karşılığı (-)	(3.310)	(5.696)
Diğer hazır değerler (**)	300.000	300.000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	276.165.533	474.985.625
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(5.812.482)	(3.760.508)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	270.353.051	471.225.117

(*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	62.028.579	%13,00	2 Ekim 2023
TL	9.596.041	%41,00	24 Ekim 2023
TL	190.001.238	%34,00	3 Ekim 2023
TL	4.452.817	%24,00	2 Ekim 2023
TL	8.443	%9,50	2 Ekim 2023
TL	49.563	%12,00	2 Ekim 2023
	266.136.681		

31 Aralık 2022	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	191.465.344	%13,00	2 Ocak 2023
TL	52.162	%11,00	2 Ocak 2023
TL	33.633	%7,00	2 Ocak 2023
TL	29.380	%12,25	2 Ocak 2023
TL	1.441.554	%11,00	2 Ocak 2023
TL	253.623.288	%23,00	12 Ocak 2023
	446.645.360		

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

(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 Bakanlığına bağlı Güney New York 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 Mahkemesine 4 Kasım 2019 tarihinde müracaat ederek şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hâkim 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 Mahkemesine itiraz ederek Bölge Mahkemesi kararını temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, Banka'nın yaptığı itirazı 21 Şubat 2020 tarihinde reddetmiştir.

Banka Yönetim Kurulunun 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 hâkim 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 hâkim talebine, 10 Ağustos 2020 tarihinde de iddianamenin düşürülmesine yönelik diğer taleplerine dair dilekçelerini Bölge Mahkemesine sunmuştur.

Banka'nın reddi hâkim 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 Banka'nın 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.

Banka, Yabancı Devlet Dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yüksek Mahkemesine (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesinden davanın Bölge Mahkemesine geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yüksek Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesindeki yasal süreç askıya alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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 (DEVAMI)**

Banka, Yabancı Devlet Dokunulmazlığı kapsamındaki temyiz başvuru dilekçesini ABD Yüksek Mahkemesine 13 Mayıs 2022 tarihinde sunmuştur. Banka'nın temyiz başvuru dilekçesine ABD Adalet Bakanlığına bağlı Başsavcılık Makamı (Solicitor General) tarafından 18 Temmuz 2022 tarihinde cevap verilmiş olup, karşılıklı dilekçe süreci 2 Ağustos 2022'de tamamlanmıştır.

ABD Yüksek Mahkemesi, 28 Eylül 2022 tarihinde Banka'nın temyiz başvurusunu ele almış ve 3 Ekim 2022 tarihinde başvuruyu kabul ettiğine dair kararını yayımlamıştır. Banka, temyiz başvurusunun kabulü sonrasında 14 Kasım 2022 tarihinde esasa ilişkin temyiz dilekçesini Mahkemeye sunmuştur. Banka'nın temyiz dilekçesi sonrasında ABD Adalet Bakanlığına bağlı Başsavcılık Makamı tarafından 14 Aralık 2022 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 6 Ocak 2023 tarihinde Banka'nın cevaba cevap dilekçesini Mahkemeye sunmasıyla dilekçe süreci tamamlanmıştır. 17 Ocak 2023 tarihinde ise Mahkeme nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir.

Yüksek Mahkeme, Banka'nın FSIA temyizi kapsamındaki gerekçeli kararını 19 Nisan 2023 tarihinde vermiştir. Buna göre, FSIA'nın ceza davalarında değil yalnızca hukuk davalarında geçerli olduğu hükme bağlanmıştır. Diğer taraftan Mahkeme, İkinci İstinaf tarafından Banka'nın devlet dokunulmazlığına dair durumunun teamül hukuku bakımından tam olarak değerlendirilmediğine hükmetmiş ve konunun İkinci İstinaf tarafından yeniden ele alınması amacıyla davayı iade etmiştir.

İkinci İstinaf nezdindeki karşılıklı dilekçe süreci, 31 Temmuz 2023 tarihinde Banka'nın sunduğu açılış dilekçesi ile başlamıştır. Dilekçe süreci, sırasıyla Savcılığın ve Bankanın sunacağı cevap dilekçeleri ile tamamlanacaktır.

Hususun İkinci İstinaf tarafından yeniden değerlendirilmesi neticesinde, Banka'nın teamül hukuku kapsamında devlet dokunulmazlığını haiz olduğuna dair bir karar çıkması durumunda, dava yargılamaya gitmeden düşecektir. Kararın olumsuz sonuçlanması halinde ise Banka'nın tüm temyiz başvuru hakları saklı olmak üzere Mahkeme, davayı Güney New York Bölge Mahkemesine iade edecektir ve böyle bir durumda Bölge Mahkemesinin yargılama için yeni bir dava takvimi oluşturması gerekecektir.

Ayrıca, bazı müşteriler tarafından 27 Mart 2020 tarihinde, ABD Güney New York Bölge Mahkemesi nezdinde, "sözde yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle" Banka hakkında 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, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek tazminat talepli hukuk davasını düşürmüştür. Müşteki kararını 30 Ağustos 2023 tarihinde ABD Yüksek Mahkemesine taşımıştır. Banka müşterilerin temyizine yönelik cevap dilekçesini 14 Kasım 2023 tarihinde Mahkemeye sunacaktır.

Son olarak, 151 adet davacı tarafından 26 Temmuz 2023 tarihinde, ABD Güney New York Bölge Mahkemesine sunulan şikâyet dilekçesi ile Banka hakkında, 27 Mart 2020 tarihli hukuk davası ile benzer şekilde tazminat talepli yeni bir hukuk davası açılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 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 (DEVAMI)**

Davanın tebliği 1 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Şikâyetnameye göre müşteriler, çeşitli ülkelerde yaşadıkları birtakım mağduriyetler ile Banka hakkında 15 Ekim 2019 tarihinde açılmış olan mevcut ceza davasındaki sözde iddialar arasında bağlantı kurmaya çalışarak Mahkemeden, yasaların izin verdiği ölçüde tazminat talep etmektedirler.

Hukuki süreç Banka ve Bankanın ABD’li avukatları tarafından ele alınmakta olup, Banka, Mahkemenin belirleyeceği bir tarihte şikâyetnameye yönelik cevabını sunacaktır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Haziran 2023 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. Şirket’in SPK’nın III. No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.743.020	102.848.060
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16.091.193.930	13.307.526.047
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	115.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		380.341.450	278.544.910
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.663.278.399	13.803.919.017
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.904.598.092	1.492.743.332
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	162.505.037	131.250.909
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.999.403.326	10.408.960.488
	Diğer kaynaklar		1.597.074.206	1.770.964.288
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.663.580.661	13.803.919.017
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.643.020	102.848.060
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.473.025.032	3.219.216.700
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96,57	%96,4
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,15	%1,58
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%62,84	%46,53
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,46	%0,75
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--