

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

31 MART 2022 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2022 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel 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 bireysel 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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 bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağıyla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/absut adresini ziyaret ediniz.

Diğer Hususlar

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

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

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

Banka Yönetimi, bu aşamada, Banka hakkında devam eden ceza ve hukuk davalarından kaynaklanan herhangi bir olası ceza, tazminat, yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. ABD'li yetkili kurumlar tarafından Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır. 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, 12 Mayıs 2022

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-73
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
NOT 2 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	29-30
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-33
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	34-35
NOT 6 STOKLAR	35-36
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37
NOT 8 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	38-41
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	42
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	43
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	43-48
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	49-50
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	50-51
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	51-53
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	53
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	54
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	54-55
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	55-56
NOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ	56
NOT 21 GELİR VERGİLERİ	56
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ	56
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR	57-58
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	59-66
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	66-67
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	67
NOT 27 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	67-68
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	68-69
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	70
NOT 30 FİNANSAL YATIRIMLAR	71-73
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	71-73

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2022 TARİHLİ BİREYSEL
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		789.719.325	272.725.275
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	487.839.767	52.795.894
Ticari Alacaklar	5	3.535.823	1.811.138
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	60	60
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.535.763	1.811.078
Stoklar	6	222.769.414	176.833.096
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.149.936	734.112
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		1.149.936	734.112
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		898.601	733.745
Diğer Dönen Varlıklar	14	73.525.784	39.817.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		73.525.784	39.817.290
Duran Varlıklar		4.592.934.867	4.294.745.095
Ticari Alacaklar	5	106.571	244.980
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		106.571	244.980
Finansal Yatırımlar	30	15.000.000	15.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.434.393.228	4.127.257.500
Maddi Duran Varlıklar	10	4.756.536	3.917.083
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	780.448	769.895
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		780.448	769.895
Peşin Ödenmiş Giderler	7	73.812.336	83.469.889
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		812.717	561.536
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		72.999.619	82.908.353
Diğer Duran Varlıklar	14	64.085.748	64.085.748
<i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i>		64.085.748	64.085.748
TOPLAM VARLIKLAR		5.382.654.192	4.567.470.370

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2022 TARİHLİ BİREYSEL
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.369.732.009	1.089.243.097
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.039.870.644	864.006.093
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>1.038.933.443</i>	<i>862.804.646</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>937.201</i>	<i>1.201.447</i>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	49.095.711	50.368.187
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		<i>49.095.711</i>	<i>50.368.187</i>
Ticari Borçlar	5	120.855.686	51.598.557
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	-	10.021
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>120.855.686</i>	<i>51.588.536</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	118.315.115	94.920.308
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		<i>118.315.115</i>	<i>94.920.308</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.638.432	3.490.926
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	<i>3.152.900</i>	<i>2.799.386</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11	<i>485.532</i>	<i>691.540</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	37.956.421	24.859.026
<i>İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler / İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>37.956.421</i>	<i>24.859.026</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		169.545.337	180.501.154
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	83.154.379	94.209.091
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>82.779.327</i>	<i>93.736.832</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>375.052</i>	<i>472.259</i>
Ticari Borçlar		85.000.000	85.000.000
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>85.000.000</i>	<i>85.000.000</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.390.958	1.292.063
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.390.958</i>	<i>1.292.063</i>
ÖZKAYNAKLAR		3.843.376.846	3.297.726.119
Ödenmiş Sermaye	15	1.530.000.000	1.020.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(43.134.006)	(28.756.004)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		50.371.595	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		61.003	61.003
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>		<i>61.003</i>	<i>61.003</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	62.192.710	58.787.783
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.194.283.314	1.821.775.956
Net Dönem Karı veya Zararı		49.602.230	375.912.285
TOPLAM KAYNAKLAR		5.382.654.192	4.567.470.370

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
	Dipnot Referansları		
Hasılat	16	28.609.655	33.758.371
Satışların Maliyeti (-)	16	(2.837.457)	(18.660.134)
BRÜT KAR (ZARAR)		25.772.198	15.098.237
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(7.358.804)	(5.365.243)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(1.120.386)	(1.050.581)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	37.909.367	463.522
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(663.370)	(182.540)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		54.539.005	8.963.395
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		54.539.005	8.963.395
Finansman Giderleri (-)	20	(4.936.775)	(729.102)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		49.602.230	8.234.293
DÖNEM KARI (ZARARI)		49.602.230	8.234.293
Pay Başına Kazanç		0,0324	0,0081
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		49.602.230	8.234.293

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dipnot Referansları	Odenmiş 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
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	970.000.000	(27.346.399)	49.945.096	68.913	52.735.975	1.528.632.662	351.894.931	2.925.931.178
Transferler	-	-	-	162.941	2.246.209	-	(351.894.931)	(1.188.964)
Toplam Kapsamlı Gelir	970.000.000	(27.346.399)	49.945.096	231.854	54.982.184	1.877.092.420	8.234.293	8.397.234
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	1.020.000.000	(28.756.004)	49.945.096	61.003	58.787.783	1.821.775.956	375.912.285	3.297.726.119
Transferler	-	-	-	-	3.404.927	372.507.358	(375.912.285)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	510.000.000	(14.378.002)	426.499	-	-	-	49.602.230	49.602.230
Sermaye Artırımı	1.530.000.000	(43.134.006)	50.371.595	61.003	62.192.710	2.194.283.314	49.602.230	3.843.376.846
31 Mart 2022 itibarıyla bakiyeler								

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Mart 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Mart 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		545.224.228	8.447.183
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	965.184	887.871
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12-13	315.921	387.993
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20	(1.896.239)	(2.734.248)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	19	(36.565.000)	-
- Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(1.243.983)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(45.936.318)	(4.249.364)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.558.311)	1.113.654
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		9.241.729	2.242.194
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(33.873.350)	(2.099.637)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		69.257.129	(1.287.937)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		23.394.807	529.531
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		12.999.910	2.558.144
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		540.325.707	5.795.384
Alınan Faiz		4.852.460	2.277.946
		545.178.167	8.073.330
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(1.815.190)	(394.287)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-20	(272.865.728)	(70.876.791)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	3.538.983	17.600.000
		(271.141.935)	(53.671.078)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		957.345.046	332.733.595
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(793.822.173)	(316.105.659)
Ödenen Temettüler		426.499	-
Ödenen Faiz		(2.956.221)	(18.257.005)
		160.993.151	(1.629.069)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		435.029.383	(47.226.817)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		52.773.911	49.531.522
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27	487.803.294	2.304.705

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir. (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden önce 1.500.000.000 TL'dir.). 25 Mart 2022 tarihinde 510.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 44'tür (31 Aralık 2021: 42).

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

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir) 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'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 toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 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. Şirketin 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'nun 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN 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

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

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

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

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

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

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

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mayıs 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGGK 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nin 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.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Bireysel Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Bağlı Ortaklığa İlişkin Esaslar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Türk Lirası	%100	%100

Şirket, bağlı ortaklığını maliyet bedeli ile muhasebeleştirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

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

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (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.

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

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)

TMS 16 (Değişiklikler)

TMS 37 (Değişiklikler)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler
2018 – 2020

TFRS 16 (Değişiklikler)

Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

*Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım
Öncesi Kazançlar*

*Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler –
Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti*

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler

*COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30
Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden
İmtiyazlar*

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

TFRS 1'de yapılan değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin

ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Grup yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

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>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

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.

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in 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,

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

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

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Şirket

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

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır. 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, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri 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.

Şirket, bireysel 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren durumunda Şirket

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

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, 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 kiralanana varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL 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. 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

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esasını belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıklarını makul ve tutarlı bir tahsis esasını 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 akışları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

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

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

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.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

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

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

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtabilecek 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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz 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 alınarak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu 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,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanın 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 sıfıra 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

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

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

Ertelenmiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Kar payı ve ikramiyeye ödemeleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in 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

Şirket, 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.

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

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) Müşterek Faaliyetler

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

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	18.025.975	19.177.898
Duran varlıklar	2.560.311	4.969.734
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.028.107)	(1.027.990)
Halk GYO- Vakıf GYO		
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	1.275.014	5.027.387

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	1.153.278	1.194.951
Kısa vadeli yükümlülükler	(379.420)	(488.101)
Uzun vadeli yükümlülükler	-	(217.513)
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	68.678	487.666

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)

a) 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. Şirket, İzmir’de bulunan projenin %50’sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	167.213.954	108.420.343
Duran varlıklar	3.717.897	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	(229.171.574)	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.598.470)	(4.897.737)
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	(2.437.802)	(2.879.582)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk Bankası’ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	5.748.903	1.816.277
Vadeli mevduat	95.113.956	50.976.883
	<u>100.862.859</u>	<u>52.793.160</u>
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 23)	827.864.890	747.962.082
Halk Bankası’ndan alınan kısa vadeli krediler	140.330.299	108.147.368
Halk Bankası’ndan alınan uzun vadeli krediler	10.649.767	22.928.788
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 23)	141.963.527	127.871.426
	<u>1.120.808.483</u>	<u>1.006.909.664</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2022				31 Aralık 2021			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Ticari	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari	Kısa vadeli	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
Halkbank A.Ş.	60	-	140.330.299	85.000.000	10.649.767	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	68.975.954	-	812.717	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	442.500	-	-	-	-	-	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	827.864.890	-	-	-	-	-
	442.560	-	1.037.171.143	85.000.000	11.462.484	-	-	-

	31 Mart 2022				31 Aralık 2021			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Ticari	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari	Kısa Vadeli	Ticari
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
Halkbank A.Ş.	60	-	113.177.368	85.000.000	22.928.788	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	57.063.382	-	70.808.044	561.536	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	747.962.082	-	-	-	-	-
	60	-	918.202.832	85.000.000	93.736.832	561.536	-	-

(*) Şirket, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Ofis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamış 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 2022 yılı içerisinde 164.978.002 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 11.732.140 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Mart 2021: 3.936.165 TL tutarında borçlanma maliyeti).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller de Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(1.476.512)	4.866.260	-	(12.756.668)	-	(9.366.920)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	33.117.155	-	-	-	33.117.155
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.052.729	10.679.411	-	-	11.732.140
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	375.000	375.000
	<u>(1.476.512)</u>	<u>39.036.144</u>	<u>10.679.411</u>	<u>(12.756.668)</u>	<u>375.000</u>	<u>35.857.375</u>

1 Ocak - 31 Mart 2021

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.	(447.377)	2.932.947	-	(11.016.637)	322.829	(2.303.674)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	12.196.315	-	-	-	(12.196.315)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A	-	306.500	3.629.665	-	-	(3.936.165)
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	-	-
	<u>(447.377)</u>	<u>15.435.762</u>	<u>3.629.665</u>	<u>(11.016.637)</u>	<u>322.829</u>	<u>(18.436.154)</u>

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.028.115	661.490
	<u>1.028.115</u>	<u>661.490</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	2.146.808	1.884.457
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.410.383	-
Gelir tahakkukları	60	60
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(21.428)	(73.379)
	3.535.823	1.811.138

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Satılan ve kiralanmış konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar		
Satılan konutlar	865.461	1.316.913
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	858.914	1.310.368
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	6.547	6.545
Kiralanmış ve satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	1.281.408	567.604
	2.146.869	1.884.517

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 38.222 TL'dir (31 Aralık 2021:139.624 TL).

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar (*)	137.811	252.234
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(31.240)	(7.254)
	106.571	244.980

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(80.633)	(91.040)
Konusu kalmayan karşılıklar	27.965	33.174
Kapanış bakiyesi	(52.668)	(57.866)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

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

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	120.855.686	51.588.536
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	-	10.021
	<u>120.855.686</u>	<u>51.598.557</u>

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	85.000.000	85.000.000
	<u>85.000.000</u>	<u>85.000.000</u>

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 4. notta verilmiştir.

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2021		Sabit Kıymete Transfer	31 Mart 2022
	Maliyet değeri	Giriş		
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	1.731.294	-	-	1.731.294
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	90.101.802	45.936.318	-	136.038.120
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽²⁾	85.000.000	-	-	85.000.000
Toplam	176.833.096	45.936.318	-	222.769.414

Arsa stokları	31 Aralık 2020		Sabit Kıymete Transfer	31 Mart 2021
	Maliyet değeri	Giriş		
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	96.507	-	-	96.507
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	2.245.932	-	-	2.245.932
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	312.601	-	-	312.601
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	15.523.811	3.912.624	-	19.436.435
	18.178.851	3.912.624	-	22.091.475

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

⁽¹⁾ Halk GYO-VakıfGYO 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 gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31.03.2022 tarihi itibarıyla stoklar içerisinde bağımsız bölüm satış gerçekleştirilmemiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ise 5 adet bağımsız bölüm çıkışı gerçekleştirilmiş olup, 3.538.983 TL satış hasılatı, 2.295.000 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla projede 15 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 8.628.831 TL ve 2.926.002 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Ayrıca dönem içerisinde 1 adet bağımsız bölüm stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır, 3 adet bağımsız bölüm stoklardan çıkışı gerçekleştirilmiştir. satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 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 Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje geliştirmek üzere Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satış 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'tir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 511 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2021: 487 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

⁽³⁾ Grup, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Grup 29 Nisan 2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 96.507 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 1 adet 357.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 225.272 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Dönem itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

⁽⁴⁾ Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, Şirket firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortaklığı Banka arasında Sakarya İl, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafla 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 ortaklarımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL.) olacaktır. Şirket arsası 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14.01.2022 tarihinde arsa satış karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin planlama çalışmaları devam etmektedir.

⁽⁵⁾ Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30 Ocak 2019 Tarihinde Grup kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Mart 2021 dönemi içinde konut satış hasılatı gerçekleştirilmemiştir. (31 Aralık 2020: 31 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri, 6.687.943 TL ve 3.915.126 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.) Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş sigorta gideri	1.149.936	734.112
	<u>1.149.936</u>	<u>734.112</u>

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Verilen yatırım avansları	73.748.543	83.313.184
Diğer	63.793	156.705
	<u>73.812.336</u>	<u>83.469.889</u>

<u>Verilen Yatırım Avansları</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Finans Merkezi projesi	73.082.110	80.656.680
İzmir Evora projesi	666.433	2.656.504
	<u>73.748.543</u>	<u>83.313.184</u>

<u>Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İzmir Evora projesi	117.935.339	94.452.132
Bizimtepe Aydos projesi	132.648	108.256
Erzurum Şehristan projesi	244.476	359.152
Bakırköy projesi	768	768
	<u>118.313.231</u>	<u>94.920.308</u>

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri</u>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İzmir Evora projesi	117.935.339	94.452.132
Bizimtepe Aydos projesi	132.648	108.256
Erzurum Şehristan projesi	244.477	359.153
Bakırköy projesi	768	768
	<u>118.313.232</u>	<u>94.920.309</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Raporlama tarihi itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Mart 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	52.000.000	-	52.000.000	-
Binalar	594.950.000	117.000.000	462.950.000	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.787.443.228	346.565.000	438.922.500	3.016.955.728
	4.434.393.228	463.565.000	953.872.500	3.016.955.728
gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	42.070.000	-	42.070.000	-
Binalar	1.407.517.500	-	732.147.500	675.370.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.810.440.000	-	30.440.000	1.780.000.000
	3.260.027.500	-	804.657.500	2.455.370.000

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 2.197.831.869 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.979.338.238 TL). 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 299.231.639 TL (31 Aralık 2021: 253.607.419 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2022
	Gerçeğe uygun değeri					Gerçek uygun değeri
Istanbul Ataşehir Arsası (c)	-	-	-	-	-	-
Istanbul Bakırköy Arsası (a)	-	-	-	-	-	-
Erzurum Şehristan Arsası	-	-	-	-	-	-
Istanbul Saltpazarı Arsası	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
Istanbul Beyoğlu Arsası	30.000.000	-	-	-	-	30.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası	12.000.000	-	-	-	-	12.000.000
Erzurum Palandöken Arsaları	-	-	-	-	-	-
Sakarya Adapazarı Arsası	-	-	-	-	-	-
Arsalar toplamı	52.000.000	-	-	-	-	52.000.000
Istanbul Karaköy Binası	51.000.000	-	-	-	-	51.000.000
Istanbul Saltpazarı 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
Istanbul Beyoğlu Binası	-	-	-	-	-	-
Istanbul Beşiktaş Binası	31.000.000	-	-	-	-	31.000.000
Istanbul Etiler Binası	32.000.000	-	-	-	-	32.000.000
Istanbul 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
Istanbul Bakırköy Binası	37.000.000	-	-	-	-	37.000.000
Bursa Binası	23.400.000	-	-	-	-	23.400.000
İzmir Karşıyaka Binası	-	-	-	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	15.900.000	-	-	-	-	15.900.000
Kocaeli Binası	19.500.000	-	-	-	-	19.500.000
Istanbul Fatih Binası	20.500.000	-	-	-	-	20.500.000
Istanbul Caddebostan Binası	36.500.000	-	-	-	-	36.500.000
Sakarya Adapazarı Binası	-	-	-	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	11.250.000	-	-	-	-	11.250.000
Istanbul Ataköy Binası	20.250.000	-	-	-	-	20.250.000
Halkbank Finans Kule	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
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 Kuafer	410.000	-	-	-	-	410.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB	1.315.000	-	(1.315.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 40	160.000	-	(160.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik Eşya	605.000	-	-	-	-	605.000
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	282.500	-	-	-	-	282.500
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı	580.000	-	-	-	-	580.000
Binalar toplamı	1.681.167.500	-	(2.295.000)	-	36.565.000	1.715.437.500
Istanbul Uluslararası Finans Merkezi	2.394.090.000	272.865.728	-	-	-	2.666.955.728
gayrimenkuller toplamı	2.394.090.000	272.865.728	-	-	-	2.666.955.728
Toplam	4.127.257.500	272.865.728	(2.295.000)	-	36.565.000	4.434.393.228

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Periyotun Başlangıcı Tarihi	Periyotun Bitiş Tarihi	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Elverişlilik Durumu	Kiralan/Kiralanlar	Edinim Maliyeti (2021) (TL)	Net Dönem Maliyeti (2021) (TL)	Net Dönem Maliyeti (2021) (TL)	Dönem Sonu Maliyeti (2021) (TL)
İstanbul Şişli/Avrupa	25 Ocak 2014	5 378 143	İzmit Karşılığına Yatırım	29 Kasım 2021	11 000 000	-	-	-	-	1 404
Uzantı Yatırım Arası 1	30 Eylül 2019	10 047 000	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	12 000 000	-	-	-	-	1 694
İstanbul Beşiktaş Arası 4	28 Ekim 2010	12 000 000	İzmit Karşılığına Yatırım	15 Aralık 2021	30 000 000	-	-	-	-	685
Araslar toplamı	37 448 343	37 448 343			52 000 000					2 400 000
Akdeniz Bahariye/İzmit Arası 1	28 Ekim 2010	6 031 356	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	12 900 000	İzmit Bankası A.Ş.	281 016	502	240 000	685
Akdeniz Bahariye/İzmit Arası 2	28 Ekim 2010	3 684 746	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	11 250 000	İzmit Bankası A.Ş.	165 464	290	146 196	306
Akdeniz Bahariye/İzmit Arası 3	28 Ekim 2010	9 341 729	Geliştirilmesine Yatırım	29 Kasım 2021	18 600 000	İzmit Bankası A.Ş.	416 432	2 358	337 000	3 450
Akdeniz Bahariye/İzmit Arası 4	28 Ekim 2010	12 475 277	Geliştirilmesine Yatırım	3 Aralık 2021	30 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	444 669	2 422	468 000	2 216
Akdeniz Bahariye/İzmit Arası 5	12 Ocak 2012	126 648 795	İzmit Karşılığına Yatırım	16 Aralık 2021	436 500 000	İzmit Bankası A.Ş.	5 145 000	60 181	4 668 000	47 831
Araslar toplamı	8 500 000	8 500 000	İzmit Karşılığına Yatırım	1 Aralık 2021	24 400 000	İzmit Bankası A.Ş.	421 524	34 147	369 000	3 259
Araslar toplamı	3 663 500	3 663 500	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	20 250 000	İzmit Bankası A.Ş.	737 707	2 494	285 000	2 087
Araslar toplamı	4 023 500	4 023 500	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	37 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	1 071 519	3 009	210 000	26 912
Araslar toplamı	11 893 846	11 893 846	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	31 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	809 342	1 598	435 000	1 313
Araslar toplamı	11 000 000	11 000 000	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	32 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	425 073	30 914	369 000	409
Araslar toplamı	6 186 000	6 186 000	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Kasım 2021	21 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	284 239	1 706	243 000	1 348
Araslar toplamı	21 300 000	21 300 000	İzmit Karşılığına Yatırım	8 Kasım 2021	31 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	15 276	15 276	15 276	1 778
Araslar toplamı	78 050 960	78 050 960	Geliştirilmesine Yatırım	10 Aralık 2021	117 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	2 379 571	31 120	855 000	17 083
Araslar toplamı	11 000 000	11 000 000	Geliştirilmesine Yatırım	1 Aralık 2021	28 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	432 042	2 020	389 000	32 115
Araslar toplamı	11 000 000	11 000 000	İzmit Karşılığına Yatırım	1 Aralık 2021	48 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	64 946	15 017	273 546	3 309
Araslar toplamı	10 280 000	10 280 000	İzmit Karşılığına Yatırım	2 Aralık 2021	27 500 000	İzmit Bankası A.Ş.	164 919	21 105	178 308	760 392
Araslar toplamı	4 159 193	4 159 193	İzmit Karşılığına Yatırım	29 Kasım 2021	19 500 000	İzmit Bankası A.Ş.	351 270	2 423	305 000	1 537
Araslar toplamı	67 860 443	67 860 443	Geliştirilmesine Yatırım	24 Mart 2022	214 980 000	İzmit Bankası A.Ş.	2 318 496	70 420	2 232 520	67 282
Araslar toplamı	19 830 221	19 830 221	Geliştirilmesine Yatırım	24 Mart 2022	120 585 000	İzmit Bankası A.Ş.	195 910	19 910	133 273	45 082
Araslar toplamı	91 186 481	91 186 481	Geliştirilmesine Yatırım	3 Aralık 2021	350 000 000	İzmit Bankası A.Ş.	4 971 301	81 932	43 007	14 283
Araslar toplamı	10 100 000	10 100 000	İzmit Karşılığına Yatırım	1 Aralık 2021	12 550 000	İzmit Bankası A.Ş.	132 736	1 801	1 801	1 801
Araslar toplamı	9 100 000	9 100 000	İzmit Karşılığına Yatırım	1 Aralık 2021	36 500 000	İzmit Bankası A.Ş.	1 801	1 801	1 801	1 801
Araslar toplamı	103 600	103 600	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	242 500	Göztepe Kay	3 740	2 987	3 740	3 740
Araslar toplamı	103 600	103 600	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	282 500	Göztepe Kay	3 740	2 987	3 740	3 740
Araslar toplamı	145 966	145 966	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	282 500	Demirleyip İnşaat Tic. Ltd. Şti.	4 500	45	1 450	391
Araslar toplamı	106 907	106 907	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	410 000	Demirleyip İnşaat Tic. Ltd. Şti.	4 500	153	1 450	391
Araslar toplamı	181 305	181 305	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	580 000	Arpa İnşaat ve İnşaat Yönetimi A.Ş. 19	37	37	6 430	401
Araslar toplamı	248 365	248 365	İzmit Karşılığına Yatırım	30 Aralık 2021	603 000	Arpa İnşaat ve İnşaat Yönetimi A.Ş. 19	5 025	278	1 500	1 029
Araslar toplamı	549 806 854	549 806 854			1 714 427 400		28 419 073	543 702	12 717 384	763 238
Araslar toplamı	229 646 920	229 646 920	Maliyet Yatırım	25 Aralık 2021	2 666 955 728					
Araslar toplamı	877 243 318	877 243 318			4 441 383 128		28 419 073	543 702	12 717 384	763 238

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

- 1- Erzurum Yakıtye Acenta 30.09.2019 tarihinde Er Konut İnş Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 2- Erzurum Palandöken Arsalan 28.05.2021 tarihinde Er Konut İnş Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasına devir edilmiştir.
- 3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarında arsa olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu arsa "Sakarya Adapazarı Binası-2" binasının portföye dâhil edilmesine karşılık olarak Adapazarı Belediyesi'ne 15.01.2021 tarihinde takas usulünde devredilmiştir.
- 4- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası A.Ş ile olan kira sözleşmesi 15.02.2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş ile 22.10.2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 02.12.2021 tarihinde "Arsa" vasfıyla tapu siciline işlenmiştir. Binanın yönetim inşaatı için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 5- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31.12.2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın 2022 yılı içinde Kiracı tarafından yapılacak restorasyonu sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 6- Kocaeli Şekerpaşa B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 7- Bizimtepe Aydos T Blok 01.02.03 Numaralı Bağımız Bölümler (Kireç) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmışken ilgili bağımız bölümler 30.12.2021 tarihinde Aydın Aydın Telif Hakları Marka Patent Ltd. Şti'ye devredilmiştir.
- 8- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımız Bölümler (Market) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic. A.Ş. ye kiralanmışken ilgili bağımız bölümler 29.09.2021 tarihinde Gerçek Kip'ye satışı gerçekleştirilmiştir.
- 9- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 13 No.lu Bağımız Bölümün Gerçek Kipi kiracı ile yapılan kira sözleşmesi 30.04.2021 tarihi itibarıyla sona ermiş, 15.09.2021 tarihinde Nefes Global İnş.Dan.Hizm.San.Tic.Ltd.Şti. yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır, 15.10.2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 16 No.lu Bağımız Bölümün Gerçek Kipi kiracı ile yapılan kira sözleşmesi 31.08.2021 tarihinde sona ermiştir. 01.09.2021 tarihinden itibaren geçecek olmak üzere Demirey İnşaat Tic.Ltd.Şti.yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 26 No.lu Bağımız Bölüm kiracı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş ile yapılan kira sözleşmesi 28.02.2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Boşalan bağımız bölüm 01.05.2021 itibarıyla Gerçek Kip'ye kiralanmışken, 16.03.2022 tarihinde Gerçek Kip'ye devredilmiştir.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 25 No.lu Bağımız Bölüm 01.10.2019 tarihinde Gerçek Kipi'ye kiralanmışken, 17.03.2022 tarihinde Gerçek Kip'ye devredilmiştir.
- 13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımız Bölümler için Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile imzalanan Kira Sözleşmesi 30.11.2021 tarihinde sona ermiş ilgili bağımız bölümler için aynı tarihte Migros Ticaret A.Ş. ile kiralanmışken 21.03.2022 tarihinde İmpo İmar A.Ş'ye devredilmiştir.
- 14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımız Bölümler kiracı Mezgalem Hedye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12.03.2021 tarihinde sona ermiştir. Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 42,43,44 No.lu Bağımız Bölümler için 01.10.2021 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmış ve 40 No.lu Bağımız Bölüm de 18.03.2022 tarihinde Gerçek Kip'ye devredilmiştir.
- 15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımız Bölümler kiracı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. İlgili bağımız bölümler 10.12.2021 ve 20.12.2021 tarihlerinde Gerçek Kip'ye devredilmiştir.
- 16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 14 No.lu Bağımız Bölüm kiracı Habitat Gayrimenkul İnş Eml Eğit Danış ve Paz. Tic. A.Ş ile yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihinde sona ermiş ve bağımız bölümler 01.02.2021 tarihinden itibaren Gerçek Kip'ye kiralanmıştır.
- 17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımız Bölümler kiracı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş ile yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihinde sona ermiştir.
- 18- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın tadilat süreci 01.10.2021 tarihinde sona ermiş ve kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 19- Kiracı Akatlı Şirket Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic.Ltd.Şti, inşaat değişikliğine gitmiş ve Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. inşaatına kullanmaya başlamıştır.
- 20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 15 No.lu Bağımız Bölümler 01.09.2021 tarihinde Demirey İnşaat Tic.Ltd.Şti.'ye kiralanmıştır.
- 21- Caddesizman Katınel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 08.07.2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflandırılmıştır. Binanın pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim, Yakın Ufuklar Eğitim, Mopaş Marketçilik, Akatlı Şirket ve 4 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	69.865.544	52.366.961
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	227.943.482	205.959.191
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	242.228.386	241.762.696
	<u>540.037.412</u>	<u>500.088.848</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	4.087.697	5.725.472	3.642.390	13.455.559
Alımlar	1.340.534	-	438.011	1.778.545
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.428.231	5.725.472	4.080.401	15.234.104
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.967.787	5.223.987	2.346.074	9.537.848
Dönem gideri	161.507	500.344	277.869	939.720
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.129.294	5.724.331	2.623.943	10.477.568
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	3.298.937	1.141	1.456.458	4.756.536
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	2.536.371	5.724.534	2.531.968	10.792.873
Alımlar	41.069	-	340.716	381.785
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.577.440	5.724.534	2.872.684	11.174.658
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.553.436)	(3.616.020)	(1.537.195)	(6.706.651)
Dönem gideri	(79.866)	(546.517)	(243.249)	(869.632)
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.633.302)	(4.162.537)	(1.780.444)	(7.576.283)
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	944.138	1.561.997	1.092.240	3.598.375

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in 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 615.894 TL'si (31 Mart 2021: 570.956 TL) pazarlama giderlerine, 335.721 TL'si (31 Mart 2021: 298.676 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.615.024
Alımlar	36.017
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.651.041
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	845.129
Dönem gideri	25.464
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	870.593
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	780.448
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.120.963
Alımlar	12.502
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.133.465
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(770.292)
Dönem gideri	(18.239)
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(788.531)
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	344.934

İtfa paylarının 25.464 TL'si (31 Mart 2021: 18.239 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Ekonomik ömür
	2-10 yıl

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, dava karşılığı bulunmamaktadır.

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 ("TRI") 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 TRI'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

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

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

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 1 adet icra dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 27 adet tüketici davası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takip dosyası ve 1 icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet sulh hukuk mahkemesi dosyası ve 1 adet tüketici hakem heyeti başvurusu bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	345.018.967	344.570.109
-Teminat	195.018.967	194.570.109
-Rehin	-	-
-İpotek	150.000.000	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	235.387.637	237.067.888
-Teminat	235.387.637	237.067.888
-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	580.406.604	581.637.997

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	192.907.862	192.907.862
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	1.534.279	1.397.158
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	163.266	-
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	61.076	-
T.C. İzmir 28. İcra Dairesi	İzmir projesi	Teminat mektubu	40.747	-
1 No'lu Eskişehir İcra Müdürlüğü	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	-	126.448
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	-	13.440
			344.707.230	344.444.908

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

	31 Mart 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amaçlı						
Diger 3. Kişilerin Borcunu Temin Amaçlı						
Vermiş Olduğu TRJ'lerin Toplam Tutarı	-	1.115.445	662.565.000	331.282.500	1.602.735	557.723
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	1.167.900	180.000.000	90.000.000	1.637.983	583.950
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	104.491.930	364.000.000	-	-	-	234.245.965
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	104.491.930	366.283.345	842.565.000	421.282.500	3.240.718	235.387.637
Toplamlar						

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

(**) Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcıların, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanılarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörük bedelini ifade etmektedir.

(***) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 104.491.930 TL teminat mektubu, ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 364.000.000 TL temlikname verilmiştir.

31 Aralık 2021

	31 Aralık 2021					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amaçlı						
Diger 3. Kişilerin Borcunu Temin Amaçlı						
Vermiş Olduğu TRJ'lerin Toplam Tutarı	-	1.640.760	662.565.000	331.282.500	1.115.445	557.723
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	1.637.983	180.000.000	90.000.000	1.167.900	583.950
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	107.852.431	364.000.000	-	-	-	235.926.216
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	118.252.000	206.110.846	842.565.000	421.282.500	4.651.083	237.067.889
Toplamlar						

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
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'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynakların oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2021	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	345.018.967	%8,97	344.570.109	%10,44
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
Halk GYO-Vakıf GYO Adı Ortaklığı (*)	1.239.066	%0,03	-	%0
Halk GYO-Er Komut. Adı Ortaklığı (**)	583.950	%0,02	583.950	%0,02
Teknik Yapı-Halk GYO Adı Ortaklığı (***)	234.245.965	%66,09	235.926.216	%67,15

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Tüarı	2022	2021
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	112.292.900	112.292.900
Buğra Otis Asansör San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	64.299.269	59.560.104
Caha İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kirası)	Teminat mektubu	14.160.000	14.160.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret	İstanbul Salıpazarı (kirası)	Teminat mektubu	10.233.361	10.233.361
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. Ve Ti	İzmir Evora	Teminat senedi	9.601.884	9.472.509
Takvim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	5.594.720	5.594.720
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. Ve Ti	İzmir Evora	Teminat mektubu	3.296.289	3.258.789
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Halilz İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş.	Bizansitepe Aydınlık	Teminat mektubu	1.550.463	1.550.463
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.326.617	1.326.617
Villa Yapı Mühendislik San. Ve Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	980.000	-
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
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kirası)	Teminat mektubu	350.000	350.000
Aktuna Akışap San. Ve Tic. Ltd Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	207.638	207.638
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd Şti.	Ankara Başkent (kirası)	Teminat mektubu	200.000	200.000
Duru Peyzaj Güneşli Qadil	İzmir Evora	Teminat senedi	191.875	191.875
Manevara Otomotiv Petrol Tasarım Tur. Gıda İnş.	İzmir Evora	Teminat senedi	139.725	139.725
Softeconomics Yazılım ve Danışmanlık Anonim	Merkez Hizmet. Söz.	Teminat mektubu	122.340	-
Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi	Araç Kiralama	Teminat mektubu	73.635	73.635
Bilkay İnsan Kay. Eğit. Dan. Ltd Şti.	Merkez Destek Hizmet. Söz.	Teminat mektubu	70.000	70.000
Umut Utku Çelep (Geoteknik Tasarım Ve Danış)	İzmir Evora	Teminat senedi	54.910	-
Jeodinamik Yer Bilimleri Müh. İnş. San. Tic. Ltd	İzmir Evora	Teminat senedi	51.553	-
Arma Makine Elekt. İnşaat San. Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	50.000	-
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat senedi	42.435	42.435
Tan Oto Motorlu Araçlar Taahhüt ve İnş. Tic. Araç	Kiralama	Teminat mektubu	35.880	33.239
Arma Maket Arif Ünlü	İzmir Evora	Teminat senedi	30.000	-
Özgun Mühendislik İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	25.700	-
Zehra Mekanik Tesiilat Müh. Hav. Sız. İnş. Taah. Sı	İzmir Evora	Teminat senedi	20.493	20.493
Migrus Ticaret A.Ş.	Bizansitepe Aydınlık (kirası)	Teminat mektubu	18.585	-
Burcum Peyzaj İnşaat Turizm San. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat senedi	16.815	-
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	12.300	12.300
Ulaştırma Proje Yönetim İnş. İth. Ve Tic. Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat senedi	5.000	-
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kirası)	Teminat mektubu	-	4.000.000
Özbuğür Hafriyat İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	35.280
İsmail Serhan Kocabay	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	5.400
Diger			-	102.204
			229.125.287	226.304.612

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Çalışan prim karşılığı	2.820.404	1.404.213
Kullanılmayan izin karşılığı	332.496	1.395.173
	<u>3.152.900</u>	<u>2.799.386</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.390.958	1.292.063
	<u>1.390.958</u>	<u>1.292.063</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.292.063	817.067
Hizmet maliyeti	184.954	448.918
Faiz maliyeti	11.426	33.988
Ödenen kıdem tazminatları	-	-
Aktüeryal kayıp / kazanç	(97.485)	(7.910)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>1.390.958</u>	<u>1.292.063</u>

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 10.849 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

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

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	68.294.212	34.772.701
Verilen depozito ve teminatlar	159.214	112.732
Verilen iş avansları	33.728	5.905
Diğer	5.038.630	4.925.952
	<u>73.525.784</u>	<u>39.817.290</u>
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV(**)	64.085.748	64.085.748
	<u>64.085.748</u>	<u>64.085.748</u>
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	68.294.212	34.772.701
Verilen depozito ve teminatlar	159.214	112.732
Verilen iş avansları	33.728	5.905
Diğer	5.038.630	4.925.952
	<u>73.525.784</u>	<u>39.817.290</u>

(**) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 64.085.748 TL KDV bakiyesinin uzun vadede tahsil edilmesi beklendiğinden diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2021: 64.085.748 TL.).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	25.485.341	19.764.596
Ödenecek vergi ve fonlar	11.827.618	4.676.445
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	643.462	417.985
	<u>37.956.421</u>	<u>24.859.026</u>

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Mart 2022	%	31 Aralık 2021
Halkbank	A	1,58	24.175.104	1,58	16.116.736
Halkbank(*)	B	70,38	1.076.847.930	70,38	717.898.620
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	577.359	0,04	384.905
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	2	<0,01	2
Halka açık	B	28,00	428.399.605	28,00	285.599.737
Nominal sermaye		100	1.530.000.000	100	1.020.000.000
Toplam sermaye			<u>1.530.000.000</u>		<u>1.020.000.000</u>

(*) Halka açık kısımda 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 112.674.853.336 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 43.134.006.462 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 27.346.398.639 adet).

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

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.020.000.000 TL itibari değerinde 1.020.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 357.500.000 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 25 Mart 2022 tarihinde 510.000.000 TL nakit sermaye artırımını gerçekleştirecek sermayesini 1.530.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, 43.134.006 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2021: 27.346.399 adet).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Geri alınmış paylar (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri almalarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama	
			pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay almı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay almı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay almı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay almı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay almı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay almı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay almı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay almı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay almı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	-	-
Bedelli sermaye arttırımı	25 Mart 2022	14.378.002	-	-
Toplam geri alınmış paylar		43.134.006		24.809.533

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 8.847.688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6.132.216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup, 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüchan hakkı kullanmayan hisselerle ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir.

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 62.522.579 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 58.787.783 TL.).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	23.742.705	31.503.641
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler	3.538.983	18.786.287
Kira gelirleri	20.203.722	12.717.354
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.866.950	2.254.730
Mevduat faiz gelirleri	4.866.950	2.254.730
	<u>28.609.655</u>	<u>33.758.371</u>
	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
b) Satışların maliyeti		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	2.295.000	17.876.202
Direkt işletme/bakım giderleri	542.457	-
Diğer	-	783.932
	<u>2.837.457</u>	<u>18.660.134</u>

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	2.295.000	17.876.526
Personel giderleri	4.855.218	3.632.506
Reklam ve ilan giderleri	587.589	601.218
Amortisman giderleri ve itfa payları	862.334	887.871
Danışmanlık giderleri	286.092	209.061
Vergi, resim ve harç giderleri	652.593	823.523
Dışarıdan sağlanan faydalar	522.929	209.598
Bakım ve onarım giderleri	733.155	219.813
Bina ortak giderleri	29.408	76.594
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	27.611	40.727
Seyahat ve araç giderleri	86.247	28.444
Komisyon giderleri	69.495	33.153
Kira giderleri	4.118	12.469
Diğer	304.858	424.455
	<u>11.316.647</u>	<u>25.075.958</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Genel yönetim giderleri (-)	7.358.804	5.365.243
Pazarlama ve satış giderleri (-)	1.120.386	1.050.581
	<u>8.479.190</u>	<u>6.415.824</u>

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Personel giderleri	4.715.242	3.429.770
Tanıtım giderleri	457.414	527.026
Amortisman giderleri ve itfa payları	362.685	316.915
Vergi, resim ve harç giderleri	582.757	409.901
Bağış ve yardımlar	-	-
Danışmanlık giderleri	193.740	209.061
Dışarıdan sağlanan faydalar	522.929	207.322
Bakım ve onarım giderleri	190.698	155.063
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	27.611	40.122
Seyahat ve araç giderleri	86.247	28.444
Karşılık giderleri	-	-
Kira giderleri	4.118	12.469
Diğer giderler	215.363	29.150
	<u>7.358.804</u>	<u>5.365.243</u>

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Amortisman giderleri ve itfa payları	499.649	570.956
Reklam ve ilan giderleri	130.175	180.185
Personel giderleri	139.976	74.192
Danışmanlık giderleri	92.352	33.153
Bina ortak giderleri	29.408	42.588
Vergi, resim ve harç giderleri	69.836	41.693
Satış ofisi kira giderleri	-	-
Komisyon giderleri (*)	69.495	33.153
Diğer giderler	89.495	74.661
	<u>1.120.386</u>	<u>1.050.581</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	36.565.000	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	673.505	240.534
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	162.674	93.603
Konusu kalmayan karşılıklar	27.663	48.362
Diğer gelirler	480.525	81.023
	<u>37.909.367</u>	<u>463.522</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(633.687)	(168.792)
Diğer giderler	(29.683)	(13.748)
	<u>(663.370)</u>	<u>(182.540)</u>

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Banka kredileri faiz giderleri	2.970.711	586.171
Komisyon giderleri	1.902.308	53.465
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	63.756	89.466
	<u>4.936.775</u>	<u>729.102</u>
Finansman Gideri	<u>4.936.775</u>	<u>729.102</u>

21. GELİR VERGİLERİ

520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar kurumlar vergisinden istisnadır. Şirket'in bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin		
ortalama sayısı (tam değeri)	1.530.000.000	1.020.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	49.602.230	8.234.293
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,0324	0,0081

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
a) Borçlanma Senetleri	827.864.890	747.962.082
b) Banka Kredileri	200.980.066	131.076.156
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	141.963.527	127.871.430
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.312.251	1.673.703
	<u>1.172.120.734</u>	<u>1.008.583.371</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.

Borçlanma Senetleri	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kira sertifikası	827.864.890	747.962.082
	<u>827.864.890</u>	<u>747.962.082</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

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

Şirket'in finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AIT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

<u>Banka Kredileri</u>	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kısa vadeli banka kredileri	142.092.601	57.779.181
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	49.095.711	50.368.187
Uzun vadeli banka kredileri	9.791.754	22.928.788
	<u>200.980.066</u>	<u>131.076.156</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Araç</u>	<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı Ortalama faiz oranı</u>	<u>31 Mart 2022</u>	
			<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
Kira sertifikası	TL	✓ %17,54	827.864.890	-
Sabit faizli kredi	TL	✓ %9,75	54.270.317	9.791.754
Değişken faizli kredi	TL	✓ %15,07	136.917.996	-
Finansal kiralama	Avro	✓ %5,1	68.975.953	72.987.573
Faaliyet kiralaması	TL	✓ %23,5	937.199	375.052
Faaliyet kiralaması	Avro	✓ %5,10	-	-
			<u>1.088.966.355</u>	<u>83.154.379</u>

<u>Finansal Araç</u>	<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı Ortalama faiz oranı</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	
			<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
Kira sertifikası	TL	✓ %13,53	747.962.082	-
Değişken faizli kredi	TL	✓ %17,80	50.943.872	22.928.788
Sabit faizli kredi	TL	✓ %9,76	57.203.497	-
Finansal kiralama	Avro	✓ %5,10	57.063.382	70.808.044
Faaliyet kiralaması	TL	✓ %23,5	1.201.446	472.260
			<u>914.374.279</u>	<u>94.209.092</u>

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	1.088.966.355	914.374.279
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	67.787.679	74.515.215
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	15.366.700	19.693.877
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	-
	<u>1.172.120.734</u>	<u>1.008.583.371</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

2020 yılında Şirket'in stratejisi, 2019'dan beri değişmemiştir. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Finansal Borçlar	1.172.495.786	1.009.055.630
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(100.869.713)	(52.795.894)
Net Borç	1.071.626.073	956.259.736
Toplam Özkaynak	3.843.376.846	3.297.726.119
Toplam Sermaye	1.530.000.000	1.020.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%70	%45

b) Finansal risk faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalarındaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Mart 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	60	3.642.335	-	-	487.850.001
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.639.700	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60	3.642.335	-	-	487.850.001
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in 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.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	60	2.529.290	-	-	53.109.547
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.259.423	-	-	-
net defter değeri	60	2.529.290	-	-	53.109.547
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	-	-	-	-	-

(*) Tutarı belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvencilerinde artış sağlayan sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklere ilişkin olup, ipoteklere ilişkin olarak değerlendirilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Mart 2022

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
		<u>toplamı (I+II+III)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	200.980.066	213.335.766	158.475.781	43.705.375	11.154.610
Borçlanma senedi ihraçları	827.864.890	846.638.452	846.638.452	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	141.963.527	150.299.034	16.433.254	54.377.667	79.488.113
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.312.251	1.879.031	425.208	934.263	519.560
Ticari borçlar	120.855.686	230.684.151	122.814.161	-	107.869.990
Diğer borçlar	12.471.080	12.497.460	12.497.460	-	-
Toplam yükümlülük	1.305.447.500	1.455.333.894	1.157.284.316	99.017.305	199.032.273

31 Aralık 2021

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.3) Piyasa riski yönetimi***

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Mart 2022		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	209.069	4.764	8.556
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	209.069	4.764	8.556
5. Ticari Alacaklar	811.503	-	49.830
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	811.503	-	49.830
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.020.572	4.764	58.385
10. Ticari Borçlar	69.526	4.750	-
11. Finansal Yükümlülükler	49.237.946	-	3.017.993
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	49.307.472	4.750	3.017.993
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	92.725.581	-	5.683.525
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	92.725.581	-	5.683.525
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	142.033.053	4.750	8.701.518
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	141.012.481 [¶]	14	8.643.133
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(141.012.481)	14	(8.643.133)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2021		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	52.208	-	5.796
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	52.208	-	5.796
9. TOPLAM VARLIKLAR	52.208	-	5.796
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	13.019.517	-	1.445.344
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.019.517	-	1.445.344
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.433.643	-	1.491.318
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.433.643	-	1.491.318
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	26.453.160	-	2.936.662
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(26.400.952)	-	(2.930.867)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(26.400.952)	-	(2.930.867)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 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	21	(21)	21	(21)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	21	(21)	21	(21)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(14.101.098)	14.101.098	(14.101.098)	14.101.098
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(14.101.098)	14.101.098	(14.101.098)	14.101.098
	(14.101.077)	14.101.077	(14.101.077)	14.101.077

	31 Aralık 2021			
	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	19	(19)	19	(19)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	19	(19)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478
	(12.702.459)	12.702.459	(12.702.478)	12.702.478

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	1.035.202.738	956.409.873
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	136.917.996	-

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
31 Mart 2022				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	100.869.713	-	100.869.713	27
Ticari alacaklar	3.642.394	-	3.642.394	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	1.172.120.734	1.172.120.734	23
Ticari borçlar	-	120.855.686	120.855.686	5
İlişkili taraflara borçlar	-	85.000.000	85.000.000	4
Diğer borçlar	-	12.473.858	12.473.858	14
31 Aralık 2021				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	52.795.894	-	49.553.215	27
Ticari alacaklar	2.056.118	-	6.933.434	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	1.008.583.371	1.008.583.371	23
Ticari borçlar	-	51.588.536	51.588.536	5
İlişkili taraflara borçlar	-	85.010.021	85.010.021	4
Diğer borçlar	-	5.118.543	5.118.543	14

(*) Şirket yönetimi, finansal araçlarının kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatın 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.

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	100.870.924	52.796.803
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>5.749.664</i>	<i>2.131.214</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>95.121.260</i>	<i>50.665.589</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.211)	(909)
Diğer hazır değerler (**)	386.970.054	-
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>487.839.767</i>	<i>52.795.894</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(36.473)	(21.983)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>487.803.294</i>	<i>52.773.911</i>

(*) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bono tutarı bulunmaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	94.985.927	%14	1 Nisan 2022
TL	104.892	%15	1 Nisan 2022
TL	7.304	%8	1 Nisan 2022
TL	23.137	%15	1 Nisan 2022
	95.121.260		

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

31 Aralık 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	50.525.008	%15,75	2 Ocak 2022
TL	2.358	%4,75	2 Ocak 2022
TL	57.238	%14,00	2 Ocak 2022
TL	80.985	%15,00	2 Ocak 2022
	50.665.589		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

29. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	98.000	60.750
	<u>98.000</u>	<u>60.750</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL YATIRIMLAR

FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	15.000.000	15.000.000	%100	%100

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	İlgili düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
Finansal tablo ana hesap kalemleri			
A	Para ve sermaye piyasası araçları	487.839.767	52.795.893
B	Gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar	4.657.162.642	4.304.090.596
C	İştirakler	15.000.000	15.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	--	--
	Diğer varlıklar	222.651.785	195.583.878
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	5.382.654.194	4.567.470.368
E	Finansal borçlar	1.172.120.735	1.008.583.371
F	Diğer finansal yükümlülükler	--	--
G	Finansal kiralama borçları	141.963.526	127.871.430
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	--	--
İ	Özkaynaklar	3.843.376.846	3.297.726.118
	Diğer kaynaklar	225.193.087	133.289.450
D	Toplam kaynaklar	5.382.654.194	4.567.470.368
	İlgili düzenleme	31.03.2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	386.970.054	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	100.869.713	52.795.893
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar	--	--
B2	Aıl tutulan arsa/araçlar	--	--
C1	Yabancı iştirakler	--	--
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	--	--
J	Gavirnakdi krediler	430.406.604	431.637.997
K	Üzerinde projeye geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2022 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABİLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığı ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkul, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	93,71%	94,23%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	16,53%	1,48%
4 Yabancı Gayrimenkul, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Ait Tutulmuş Arsa/Araçlar	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlarına Sınır	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	45,39%	47,55%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	-5,32%	1,16%
9 Tek bir şirketin; para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1, Md. 22/(f)	L/D	Azami %10	--	--