

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

31 ARALIK 2022 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat Çekilen Hususlar

28 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Ana Ortaklık Banka'nın ("Banka") etkilenebileceği aşağıdaki hususa 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 Mahkemesi'nde ("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 süreci devam etmektedir.

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 sunmaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2023. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar (devamı)

Ayrıca, ABD New York Güney Bölge Mahkemesi nezdinde, müşteriler tarafından “yaptırım ihlallerinden dolayı İran’dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle” Banka hakkında 27 Mart 2020 tarihinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. Bölge Mahkemesi davayı reddetmiştir. Müştekiler, mahkeme kararını İkinci İstinaf nezdinde temyize götürmüştür. Mahkemenin vereceği karar beklenmektedir.

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

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda 12.947.857.000 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Grup’un toplam varlıklarının yaklaşık %90’lık kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için ‘Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti’ ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 9’a bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">- Grup’un atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.- Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup’un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9’da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.- Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.- Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2023 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

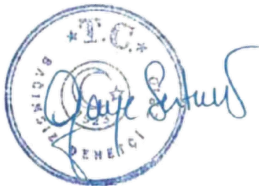
TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2023

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	29-31
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-33
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	34-35
NOT 6 STOKLAR.....	35-36
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36-37
NOT 8 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	38-43
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	44
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	45
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	45-51
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	52-53
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	53-54
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	54-56
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	57
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	57-58
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....	58-59
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	59-60
NOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ	60
NOT 21 GELİR VERGİLERİ	60
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	60
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR	60-62
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	63-70
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	70-71
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	71
NOT 27 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	71-72
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	72-73
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	74-75

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.210.061.740	283.193.921
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	474.985.625	53.109.547
Ticari Alacaklar	5	6.501.311	2.284.370
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	-	60
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.501.311	2.284.310
Stoklar	6	494.353.308	184.061.628
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.264.038	260.880
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		3.264.038	260.880
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.197.589	734.045
Diğer Dönen Varlıklar	14	229.759.869	42.743.451
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		229.759.869	42.743.451
Duran Varlıklar		13.097.467.991	4.295.027.366
Ticari Alacaklar	5	-	244.980
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		-	244.980
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.947.857.000	4.142.257.500
Maddi Duran Varlıklar	10	6.985.844	4.181.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.973.131	787.395
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.973.131	787.395
Peşin Ödenmiş Giderler	7	140.652.016	83.469.918
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	1.899.844	561.536
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	138.752.172	82.908.382
Diğer Duran Varlıklar	14	-	64.085.748
<i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i>		-	64.085.748
TOPLAM VARLIKLAR		14.307.529.731	4.578.221.287

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.269.330.059	1.097.541.992
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	816.798.457	869.036.092
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>715.882.574</i>	<i>867.834.645</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>100.915.883</i>	<i>1.201.447</i>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	20.138.014	50.368.187
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		<i>20.138.014</i>	<i>50.368.187</i>
Ticari Borçlar	5	384.919.565	55.532.099
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>27.430</i>	<i>10.021</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>384.892.135</i>	<i>55.522.078</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	920.321.461	94.920.309
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>453.550.110</i>	-
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		<i>466.771.351</i>	<i>94.920.309</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.396.262	2.799.386
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	<i>5.708.779</i>	<i>2.799.386</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>687.483</i>	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	120.756.300	24.885.919
<i>İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler / İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		<i>120.756.300</i>	<i>24.885.919</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.605.027.382	180.501.152
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	887.057.769	94.209.091
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	<i>885.676.009</i>	<i>94.209.091</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>1.381.760</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	2.969.613	1.292.061
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	<i>2.969.613</i>	<i>1.292.061</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	630.000.000	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	4	<i>630.000.000</i>	-
ÖZKAYNAKLAR		10.433.172.290	3.300.178.143
Ödenmiş Sermaye	15	1.570.000.000	1.020.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(33.160.263)	(28.756.004)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		81.040.446	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.210.090)	61.003
<i>- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>		<i>(1.210.090)</i>	<i>61.003</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	69.748.009	58.787.783
Geçmiş Yıllar Karları		2.144.354.721	1.821.583.883
Net Dönem Karı		6.602.399.467	378.556.382
TOPLAM KAYNAKLAR		14.307.529.731	4.578.221.287

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	16	165.280.766	104.596.247
Satışların Maliyeti (-)	16	<u>(22.545.353)</u>	<u>(33.155.069)</u>
BRÜT KAR		142.735.413	71.441.178
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(35.286.833)	(23.272.674)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(26.095.433)	(5.491.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	6.571.110.176	380.015.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	<u>(8.468.427)</u>	<u>(1.483.861)</u>
ES AS FAALİYET KARI		6.643.994.896	421.207.972
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		6.643.994.896	421.207.972
Finansman Giderleri (-)	20	<u>(39.642.541)</u>	<u>(42.651.590)</u>
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		6.604.352.355	378.556.382
Dönem Vergi Gideri		(1.952.888)	-
DÖNEM KARI		6.602.399.467	378.556.382
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Pay Başına Kazanç	22	<u>4,2053</u>	<u>0,3711</u>
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.271.093)	162.940
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(1.271.093)	(7.910)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.601.128.374	378.548.472

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler		970.000.000	(27.346.399)	49.945.096	68.913	52.735.975	1.528.632.662	352.452.465	2.926.488.712
Transferler		-	-	-	-	6.051.808	346.400.657	(352.452.465)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(7.910)	-	-	378.556.382	378.548.472
Sermaye Artırımı	15	50.000.000	(1.409.605)	-	-	-	(48.590.395)	-	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(4.859.041)	-	(4.859.041)
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	15	1.020.000.000	(28.756.004)	49.945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
-		-	-	-	-	-	-	-	-
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	15	1.020.000.000	(28.756.004)	49.945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2021 tarihindeki bakiye		1.020.000.000	(28.756.004)	49.945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
Transferler		-	-	-	-	3.634.797	374.921.585	(378.556.382)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(1.271.093)	-	-	6.602.399.467	6.601.128.374
Sermaye Artırımı	15	550.000.000	(4.404.259)	31.095.350	-	7.325.429	(52.150.747)	-	531.865.773
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	(33.160.263)	81.040.446	(1.210.090)	69.748.009	2.144.354.721	6.602.399.467	10.433.172.290

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
İŞ LETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		6.602.399.467	378.556.382
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	2.413.103	3.148.575
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12-13	5.170.551	1.463.254
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20	181.010.219	26.036.332
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	19	(6.560.419.751)	(373.748.346)
- Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(8.441.271)	(2.359.873)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(310.291.680)	(80.951.720)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.971.961)	4.414.491
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(60.185.256)	26.548.970
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(123.146.423)	(42.246.825)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		329.387.466	24.636.041
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		825.401.152	33.812.022
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		742.830.413	12.479.708
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.622.156.029	11.789.011
Alınan Faiz		28.296.258	9.595.220
		1.650.452.287	21.384.231
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(6.402.858)	(3.680.902)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-20	(2.261.897.249)	(428.353.124)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	24.910.980	29.804.873
		(2.243.389.127)	(402.229.153)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.605.646.881	2.094.585.158
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.722.311.071)	(1.562.189.029)
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		510.000.000	-
Ödenen Temettüleri		-	(4.859.041)
Ödenen Faiz		(382.261.417)	(143.136.124)
		1.011.074.393	384.400.964
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		418.137.553	3.556.042
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		53.087.564	49.531.522
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27	471.225.117	53.087.564

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Grup, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 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. 18 Mayıs 2022 tarihinde 40.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla grup bünyesinde çalışan personel sayısı 45'tir (31 Aralık 2021: 42).

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

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

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

<u>Tarih</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Bedelli</u>	<u>Artırım bedeli</u>	<u>Kaynaklar</u>
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli Nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından

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

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

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

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

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

Bağlı ortaklığı

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

Faaliyet türleri

İnşaat

Esas faaliyet konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı

Faaliyet türleri

İnşaat

İnşaat

İnşaat

Esas faaliyet konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Şubat 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Türk Lirası	%100	%100

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine 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.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

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

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

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

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

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 31 Aralık 2022 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların 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.

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

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

Stoklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Grup

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Grup (devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Grup (devamı)

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

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

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

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

Kiraya veren durumunda Grup

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

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

Bilgisayar yazılımı

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

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

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

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

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

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğü

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılsın, 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 sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

Ertelemiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili 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 Grup’un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

Borçlanma maliyetleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

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

	<u>31 Aralık</u> <u>2022</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2021</u>
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	%100	%100

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

	<u>31 Aralık</u> <u>2022</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2021</u>
Dönen varlıklar	458.772.576	10.468.647
Duran varlıklar	159.838.137	15.282.269
Kısa vadeli yükümlülükler	(479.398.916)	(8.296.116)
Uzun vadeli yükümlülükler	23.022.835	-
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	<u>(21.759.776)</u>	<u>(2.705.522)</u>

b) Müşterek Faaliyetler

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

	<u>31 Aralık</u> <u>2022</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2021</u>
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLEMLERDEKİ PAYLAR (devamı)

a) Bağlı Ortaklıklar (devamı)

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	8.137.820	19.177.898
Duran varlıklar	-	4.969.734
Kısa vadeli yükümlülükler	837.326	(1.027.990)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	(6.557.788)	(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. Grup, Erzurum’da bulunan Şehristan Projesi’nin %50’sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmiştir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	702.182	1.194.951
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	127.605	(488.101)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	(206.499)	(487.666)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLEMLERDEKİ PAYLAR (devamı)

a) Bağlı Ortaklıklar (devamı)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	393.239.619	108.420.343
Duran varlıklar	11.077.153	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	485.017.963	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	1.387.438	(4.897.737)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	<u>23.551.786</u>	<u>2.879.582</u>

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	446.611.727	2.129.931
Vadeli mevduat	17.306.758	50.976.883
Pos hesapları	300.000	-
	<u>463.918.485</u>	<u>53.106.814</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracatı (Not 23)	(418.475.794)	747.962.082
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	239.581.868	113.177.368
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	832.388.026	22.928.788
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 23)	131.250.910	127.871.426
	<u>784.745.010</u>	<u>1.011.939.664</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Aralık 2022								
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler/Ertelemiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Halkbank A.Ş.	-	27.430	239.581.869	85.000.000	832.388.026	(210.000.000)	(630.000.000)	373.825.000
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	77.962.926	-	53.287.984	-	1.899.844	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	418.475.793	-	-	-	-	-
	-	27.430	736.020.588	85.000.000	885.676.010	(210.000.000)	(628.100.156)	373.825.000
31 Aralık 2021								
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler/Ertelemiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Halkbank A.Ş.	60	10.021	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	10.021	918.202.832	85.000.000	93.736.832	-	561.536	-

(*) Grup, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 2022 yılı içerisinde 98.419.001 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 45.073.211 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2021: 13.360.339 TL tutarında borçlanma maliyeti).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2022						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(21.829.926)	55.628.754	-	(60.097.037)	955.599	(35.297.690)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	104.656.153	-	-	-	(95.755.605)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.501.057	38.572.154	-	-	(45.073.211)
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	375.000	-
	(21.829.926)	166.785.964	38.572.154	(60.097.037)	1.330.599	(176.126.506)

1 Ocak - 31 Aralık 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.	(6.552.678)	13.953.501	-	(48.536.015)	1.156.995	(4.203.458)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	89.729.513	-	-	-	(89.729.513)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.195.574	47.291.928	-	-	(13.360.339)
	(6.552.678)	105.878.588	47.291.928	(48.536.015)	1.156.995	(107.293.310)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.716.816	2.371.433
	3.716.816	2.371.433

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	7.393.313	1.884.457
Alacak senetleri	205.234	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	60
Gelir tahakkukları	-	473.232
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.097.236)	(73.379)
	6.501.311	2.284.370

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satılan ve kiralanın konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar		
Satılan konutlar	208.488	1.316.913
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	205.235	1.310.368
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	3.253	6.545
Satılan arsalar	5.262.000	
Kiralanın ve satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	2.128.059	567.604
	7.598.547	1.884.517

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 333.367 TL'dir (31 Aralık 2021: 41.982 TL).

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar		
Satılan konutlar	-	252.234
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	-	252.234
	-	252.234

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)

a) Ticari Alacaklar (devamı):

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Süpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(80.633)	(91.040)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	10.407
Dönem gideri	(1.016.603)	-
Kapanış bakiyesi	(1.097.236)	(80.633)

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

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	384.892.135	55.522.078
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	27.430	10.021
	384.919.565	55.532.099
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	85.000.000	85.000.000
	85.000.000	85.000.000

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

6. STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2021 Maliyet	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete	31 Aralık 2022 Maliyet
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽¹⁾	1.731.294	-	(1.533.815)	-	197.478
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-
İzmir Projesi ⁽²⁾	90.101.802	238.369.766	-	-	328.471.568
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	85.000.000	-	-	-	85.000.000
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	7.228.532	73.455.729	-	-	80.684.261
Toplam	184.061.629	311.825.495	(1.533.815)	-	494.353.308

Arsa stokları	31 Aralık 2020 Maliyet	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete	31 Aralık 2021 Maliyet
Referans Bakırköy Konut Projesi	96.507	-	(96.507)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽¹⁾	2.245.932	-	(445.694)	(68.943)	1.731.295
Erzurum - Şehristan Projesi	312.601	-	(312.601)	-	-
İzmir Projesi ⁽²⁾	15.523.811	74.577.990	-	-	90.101.801
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁴⁾	-	7.228.532	-	-	7.228.532
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	-	85.000.000	-	-	85.000.000
Toplam	18.178.851	166.806.522	(854.802)	(68.943)	184.061.628

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

(1) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 12.810.980 TL satış hasılatı, 6.422.709 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları ilave edilmiştir. Dönem içerisinde 15 adet bağımsız bölüm stoklardan, 17 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışı gerçekleşmiştir. (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.)

(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 gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 585 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2021 : 487 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

(3) Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ' nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta nolu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14.01.2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 02.11.2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. Raporlama dönemi itibarıyla, resmi iş ve işlemler ile satış planlama çalışmaları devam etmektedir.

(4) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 07.07.2022 tarihinde %50-%50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş.'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis(Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir, proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşai faaliyetleri için 19.09.2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Raporlama dönemi 74 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	3.163.738	-
Peşin ödenmiş sigorta gideri	100.300	208.499
Diğer	-	52.381
	3.264.038	260.880

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen yatırım avansları	138.494.678	82.751.648
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	1.899.844	561.536
Diğer	257.494	156.734
	140.652.016	83.469.918

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Verilen Yatırım Avansları</u>		
Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	105.600.000	-
İstanbul Finans Merkezi projesi	26.855.918	80.656.680
İzmir Evora projesi	7.938.604	2.656.504
	140.394.522	83.313.184

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</u>		
Peşin alınan kiralar	210.000.000	-
Peşin alınan gayrimenkul satış gelirleri	100.000.000	-
İzmir Evora Projesi	243.550.110	94.452.132
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	365.554.058	-
Paye Sakarya Projesi	1.177.500	-
Bizimtepe Aydos projesi	35.222	108.256
Erzurum Şehristan projesi	3.803	359.153
Bakırköy projesi	768	768
	920.321.461	94.920.309
<u>Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</u>		
Peşin alınan kiralar	630.000.000	-
	630.000.000	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	312.580.000	-	312.580.000	-
Binalar	4.907.585.000	-	2.813.115.000	2.094.470.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.727.692.000	-	110.560.000	7.617.132.000
	12.947.857.000	-	3.236.255.000	9.711.602.000

	Gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
	Arsalar	52.000.000	-	52.000.000
Binalar	1.659.667.500	-	997.667.500	662.000.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.590.000	-	36.500.000	2.394.090.000
	4.142.257.500	-	1.086.167.500	3.056.090.000

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 5.595.214.545 TL'dir. (31 Aralık 2021: 1.979.880.598 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 431.011.760 TL (31 Aralık 2021: 253.607.419 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021				31 Aralık 2022	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	10.000.000	-	-	-	7.050.000	17.050.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	30.000.000	2.064.741	-	(32.064.741)	-	-
Erzurum Yakutiye Arsası	12.000.000	-	(12.000.000)	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası	-	204.000.000	-	-	91.530.000	295.530.000
Arsalar toplamı	52.000.000	206.064.741	(12.000.000)	(32.064.741)	98.580.000	312.580.000
İstanbul Karaköy Binası	51.000.000	-	-	-	149.000.000	200.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	117.000.000	-	-	-	286.000.000	403.000.000
İzmir Konak Binası-1	48.000.000	-	-	-	73.000.000	121.000.000
Ankara Kızılay Binası	30.000.000	-	-	-	32.000.000	62.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	31.000.000	-	-	-	51.000.000	82.000.000
İstanbul Etiler Binası	32.000.000	-	-	-	61.000.000	93.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.000.000	-	-	-	47.000.000	75.000.000
İzmir Konak Binası-2	27.500.000	-	-	-	34.000.000	61.500.000
Ankara Başkent Binası	18.600.000	-	-	-	19.400.000	38.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	37.000.000	-	-	-	39.500.000	76.500.000
Bursa Binası	23.400.000	-	-	-	16.600.000	40.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	15.900.000	-	-	-	10.600.000	26.500.000
Kocaeli Binası	19.500.000	-	-	-	22.310.000	41.810.000
İstanbul Fatih Binası	20.500.000	-	-	-	21.800.000	42.300.000
İstanbul Caddebostan Binası	36.500.000	-	-	-	75.500.000	112.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	11.250.000	-	-	-	8.750.000	20.000.000
İstanbul Ataköy Binası	20.250.000	-	-	-	40.150.000	60.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası	15.000.000	-	-	-	39.000.000	54.000.000
Halkbank Finans Kule	436.500.000	-	-	-	813.500.000	1.250.000.000
Levent Otel	350.000.000	-	-	-	871.000.000	1.221.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	195.000.000	699.298	-	-	99.600.702	295.300.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	115.000.000	-	-	-	60.170.000	175.170.000
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	12.550.000	-	-	-	14.555.000	27.105.000
Gayrettepe Binası	-	177.301.500	-	-	152.698.500	330.000.000
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 Kuaför	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Kuruyemiş	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.315.000	-	(1.315.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 40	160.000	-	(160.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 41	150.000	-	(150.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya	455.000	-	(455.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	-	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	282.500	-	(282.500)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 29	145.000	-	(145.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 30-31-32 Nolu BB Emlakçı	435.000	-	(435.000)	-	-	-
Binalar toplamı	1.696.167.500	178.000.798	(4.717.500)	-	3.038.134.202	4.907.585.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	2.394.090.000	1.877.831.710	-	-	3.345.210.290	7.617.132.000
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	-	-	-	-	-	-
İstanbul Beyoğlu Projesi	-	-	-	32.064.741	78.495.259	110.560.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	2.394.090.000	1.877.831.710	-	32.064.741	3.423.705.549	7.727.692.000
Toplam	4.142.257.500	2.261.897.249	(16.717.500)	-	6.560.419.751	12.947.857.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiracı/Kiraçlar	Elde Edilen Kira Geliri (2022) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2022) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2021) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2021) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2022	17.050.000		-	-	114.676	64.072
Erzurum Yakutiye Arsası 1	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-		-	-	15.935	17.398
Erzurum Palandöken Arsaları 2	5 Eylül 2019	4.455.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-		-	-	-	7.417
Antalya Muratpaşa Arsası22	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2022	295.530.000		-	-	9.579	-
Arsalar toplamı		223.680.343			312.580.000		-	-	140.190	88.887
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Kasım 2022	26.500.000	Halk Bankası A.Ş.	1.246.325	25.440	987.344	20.441
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Kasım 2022	20.000.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	810.179	7.614	421.970	6.121
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2022	38.000.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.895.888	323.179	1.495.071	45.038
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	62.000.000	Halk Bankası A.Ş.	2.414.754	50.220	1.912.979	69.753
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Kasım 2022	1.250.000.000	Halk Bankası A.Ş.	23.595.000	714.357	20.103.000	550.903
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	40.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.869.487	97.643	1.481.016	29.148
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2022	60.400.000	Halk Bankası A.Ş.	1.480.011	31.630	1.172.471	58.283
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	76.500.000	Halk Bankası A.Ş.	2.648.440	33.428	2.098.106	48.229
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	82.000.000	Halk Bankası A.Ş.	2.258.964	33.350	1.789.561	24.724
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2022	93.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.885.066	108.208	1.493.358	41.225
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	42.300.000	Halk Bankası A.Ş.	1.261.904	58.220	999.686	91.680
İstanbul Karaköy Binası 4	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Aralık 2022	200.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.872.000	267.752	-	61.887
İstanbul Nişantaşı Binası21	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	13 Aralık 2022	54.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.043.797	15.934	826.901	17.100
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	20 Aralık 2022	403.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	12.231.658	663.775	4.944.577	397.778
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	75.000.000	Halk Bankası A.Ş.	1.916.224	210.712	1.518.041	85.492
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	121.000.000	Halk Bankası A.Ş.	64.966	271.599	981.447	81.578
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2022	61.500.000	Halk Bankası A.Ş.	709.344	177.057	728.960	473.694
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	41.810.000	Halk Bankası A.Ş.	1.557.906	27.363	1.234.180	19.582
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	295.300.000	Halk Bankası A.Ş.	12.486.693	423.620	9.746.158	333.956
Kocaeli Şekerpınar B Blok5	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	175.170.000		-	-	866.125	615.579
Levent Otel Binası17	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	21 Aralık 2022	1.221.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş.	38.223.078	1.028.312	3.729.878	956.439
Sakarya Adapazarı Binası-23	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	27.105.000	Halk Bankası A.Ş.	531.024	32.717	426.097	18.272
İstanbul Caddebostan Binası20	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2022	112.000.000		-	-	157.289	33.659
İstanbul Gayrettepe Binası23	13 Mayıs 2022	177.301.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2022	330.000.000		-	-	305.154	-
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş6	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	-	-	204.970	5.845
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB 8	23 Mayıs 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	6.250	190	7.106	389
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçisi15	10 Nisan 2020	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	5.646	117	11.370	398
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB19	27 Ağustos 2021	145.966	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Demürbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.	7.500	71	4.500	53
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB 9	10 Haziran 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Demürbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.	7.850	139	15.560	501
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB7	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	181.735	1.947
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB 12	30 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.19, Migros Ticaret A.Ş.	15.750	1.402	52.066	2.044
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB 11	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Gerçek Kişi	4.613	583	19.080	508
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB 10	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.19, Gerçek Kişi	4.638	585	17.000	510
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB14	27 Mart 2020	92.250	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.19	-	-	750	427
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB 16	27 Nisan 2020	181.305	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.19	-	198	1.500	265
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB13	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	Meşgalem Hediye San. A.Ş., Yağmuroğlu Plastik San.ve Tic.Ltd.Şti.	18.574	1.471	10.180	1.315
Binalar toplamı		717.107.554			4.907.585.000		112.073.529	5.935.452	58.616.618	4.094.763
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2022	7.617.132.000		-	-	-	-
İstanbul Beyoğlu Arsası 3	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	110.560.000		-	-	-	64.049
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		241.846.920			7.727.692.000		-	-	-	64.049
Toplam		1.182.634.817			12.947.857.000		112.073.529	6.075.642	58.616.618	4.247.699

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

1- Erzurum Yakutiye Arsasının Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.'ye satışı için 18.07.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

2- Erzurum Palandöken Arsaları 28.05.2021 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasına devir edilmiştir.

3- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15.02.2020 tarihi itibariyle sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22.10.2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 02.12.2021 tarihinde "Arsa" vasıflı olarak tapu siciline işlenmiştir. Binanın yeniden inşaatı için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

4- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibariyle sona ermiştir. Bina için 31.12.2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 01.05.2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

5- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

6- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 30.12.2021 tarihinde Aydın Aydın Telif Hakları Marka Patent Ltd. Şti.'ye devredilmiştir.

7- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 29.09.2021 tarihinde gerçek kişi'ye satışı gerçekleşmiştir.

8- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölümün Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 30.04.2021 tarihi itibariyle sona ermiş, 15.09.2021 tarihinde Nefes Global İnş.Dan.Hizm.San.Tic.Ltd.Şti. yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 15.10.2021 tarihi itibariyle kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 27.05.2022 tarihinde Bahrili Madencilik Turizm Ticaret San.Ltd.Şti.'e satışı gerçekleşmiştir.

9- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölümün Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 31.08.2021 tarihinde sona ermiştir. 01.09.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Demirbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 07.06.2022 tarihinde Cenin İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'e satışı gerçekleşmiştir.

10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 28.02.2021 tarihi itibariyle sona ermiştir. Boşalan bağımsız bölüm 01.05.2021 itibariyle Gerçek Kişiyeye kiralanmışken; 16.03.2022 tarihinde Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.

11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm 01.10.2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmışken; 17.03.2022 tarihinede Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.

12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler için Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. İle imzalanan Kira Sözleşmesi 30.11.2021 tarihinde sonra ermiş ilgili bağımsız bölümler için aynı tarihte Migros Ticaret A.Ş. İle kiralanmışken 21.03.2022 tarihinde İmpo İmar AŞ'ye devredilmiştir.

13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12.03.2021 tarihinde sona ermiştir. Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler için 01.10.2021 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmış ve 40 No.lu Bağımsız Bölüm de 18.03.2022 tarihinde Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.

14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. İle yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihi itibariyle sona ermiştir. İlgili bağımsız bölümler 10.12.2021 ve 20.12.2021 tarihlerinde Gerçek Kişi'ye devredilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm kiracısı Habıtağ Gayrimenkul İnş.Eml.Eğit. Danış.ve Paz. Tic. AŞ ile yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihinde sona ermiş ve bağımsız bölümler 01.02.2021 tarihinden itibaren Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 27.05.2022 tarihinde Bahri Madencilik Turizm Ticaret San.Ltd.şti.'e satışı gerçekleşmiştir.

16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.ř.ile yapılan kira sözleşmesi 31.01.2021 tarihinde sona ermiştir. Ticaret Blok 30 no.lu bağımsız bölüm 27.05.2022 tarihinde, 31 no.lu bağımsız bölüm 11.05.2022 tarihinde, 32 no.lu bağımsız bölüm 11.05.2022 tarihinde Gerçek Kişilere satışı gerçekleşmiştir.

17- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.ř. ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.ř. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın tadilat süreci 01.10.2021 tarihinde sona ermiş ve kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

18- Kiracı Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd şti, unvan değişikliğine gitmiş ve Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.ř. unvanını kullanmaya başlamıştır.

19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 15 No.lu Bağımsız Bölümler 01.09.2021 tarihinde Demirbey İnşaat Tic.ltd.şti.'ye.kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 07.06.2022 tarihinde Cenin İnşaat San. ve Tic. A.ř.'e satışı gerçekleşmiştir.

20- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 08.07.2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibariyle bina olarak sınıflanmıştır. Binanın pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

21- İstanbul Nişantaşı binası 28.12.2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.ř.'ye devredilmiştir.

22- Antalya Muratpaşa Arsası 22.04.2022 tarihinde T.Halk Bankası A.ř.'den satın alınmıştır.

23- İstanbul Gayrettepe Binası 13.05.2022 tarihinde T.Halk Bankası A.ř.'den satın alınmıştır.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Grup

Grup, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim, Mopaş Marketçilik, Demirbey İnş., Yağmuroğlu Plastik, Migros ve 3 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kalan kira sürelerine göre yıllık aşari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralalamaları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	312.604.822	69.865.544
1-5 yıl aras ı kira alacak anlaşmaları	900.490.099	227.943.482
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	343.399.335	242.228.386
	1.556.494.256	540.037.412

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	4.359.130	5.724.534	3.642.390	13.726.054
Alımlar	2.352.466	-	2.750.514	5.102.980
Çıkışlar	(7.550)	-	(2.741.172)	(2.748.722)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.704.046	5.724.534	3.651.732	16.080.312
Birikmiş Amortis manlar				
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.974.949)	(5.223.206)	(2.346.074)	(9.544.229)
Dönem gideri	(789.941)	(498.985)	(1.010.035)	(2.298.961)
Çıkışlar	7.550	-	2.741.172	2.748.722
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.757.340)	(5.722.191)	(614.937)	(9.094.468)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	3.946.706	2.343	4.266.669	6.985.844
Maliyet Değeri				
	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	2.536.371	5.724.534	2.531.968	10.792.873
Alımlar	1.855.114	-	1.313.727	3.168.841
Çıkışlar	(32.355)	-	(203.305)	(235.660)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.359.130	5.724.534	3.642.390	13.726.054
Birikmiş Amortis manlar				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.553.436)	(3.616.020)	(1.537.195)	(6.706.651)
Dönem gideri	(453.868)	(1.607.186)	(1.012.184)	(3.073.238)
Çıkışlar	32.355	-	203.305	235.660
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.974.949)	(5.223.206)	(2.346.074)	(9.544.229)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	2.384.181	501.328	1.296.316	4.181.825

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 540.695 TL'si (31 Aralık 2021: 1.132.379 TL) pazarlama giderlerine, 1.409.054 TL'si (31 Aralık 2021: 1.940.859 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	1.633.024
Alımlar	1.299.878
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.932.902
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(845.629)
Dönem gideri	(114.142)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(959.771)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	1.973.131
	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	1.120.963
Alımlar	512.061
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.633.024
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(770.292)
Dönem gideri	(75.337)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(845.629)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	787.395

İtfa paylarının 114.142 TL'si (31 Aralık 2021: 75.337 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Ekonomik ömür
	2-10 yıl

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 31.Aralık 2022 dava karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla dava karşılığı bulunmamaktadır.

	Gider karşılığı
1 Ocak 2022 itibarıyla	-
Dönem karşılık gideri	(687.487)
31 Aralık 2022 itibarıyla	(687.487)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 1 idare mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 10 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 3 tanesi sulh hukuk davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası, 2 iş davası, ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 3 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası, 10 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	657.990.546	344.570.109
- <i>Teminat</i>	<i>507.990.546</i>	<i>194.570.109</i>
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	<i>150.000.000</i>	<i>150.000.000</i>
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.305.482.485	-
- <i>Teminat</i>	<i>2.305.482.485</i>	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi AmAıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin AmAıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	405.743.669	237.067.888
- <i>Teminat</i>	<i>405.743.669</i>	<i>237.067.888</i>
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-
Toplam	3.369.216.700	581.637.997

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	212.000.000	-
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	127.849.650	112.292.900
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	56.481.920	59.566.104
Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	-	14.160.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpzarı (kiracı)	Teminat mektubu	-	10.233.361
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	9.601.884	9.472.509
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	5.594.720	5.594.720
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	5.000.000	-
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	541.258	3.258.789
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Haldiz İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	1.550.463	1.550.463
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.326.617
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	647.697	-
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 Adi Ortaklık	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	714.365
Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	339.010	339.010
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	-	350.000
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	-	200.000
Duru Peyzaj Günseli Özdil	İzmir Evora	Teminat senedi	191.875	191.875
Küp Proje Mimarlık Dan.İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	174.000	174.000
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	178.328	-
Aktuna Ahşap San. Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	140.003	207.638
DLA Mühendislik Mimarlık San.Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	124.621	-
Softeconomics Yazılım ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Merkez Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	122.340	-
Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi	Araç kiralama	Teminat mektubu	80.979	73.635
Bilkay İnsan Kay.Eğr.Dan.Ltd.Şti.	Merkez Destek Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	70.000	70.000
Umud Utku Celep (Geoteknik Tasarım Ve Danışmanlık)	İzmir Evora	Teminat senedi	54.910	54.910
Jeodinamik Yer Bilimleri Müh. İnş. San Tic Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat senedi	51.553	51.553
Arma Makine Elekt.İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	50.000	-
Aktif Taah. İnş.Elek.Nak.Turiz.San.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	42.435	42.435
DLA Mühendislik Mimarlık San.Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	36.122	-
Armi Maket Arif Ünlü	İzmir Evora	Teminat senedi	30.000	30.000
Özgün Mühendislik İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	23.700	23.700
Zeha Mekanik Tesisat Müh.Hav.Sis.İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	20.493	20.493
Burcum Peyzaj İnşaat Turizm San Ltd Şti	İzmir Evora	Teminat senedi	16.815	16.815
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	-	3.000.000
Özbüker Hafriyat İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	35.286
İsmail Serhan Kocabaş	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	5.400
Manevra Otomotiv Petrol Tarım Tur.Gıda İnş. Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	-	139.725
Tan Oto Motorlu Araçlar Taşımacılık ve İnş. Tic. Ltd.Şti.	Araç kiralama	Teminat mektubu	-	33.239
Aktif Taah. İnş.Elek.Nak.Turiz.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	5.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek (devamı)

Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	15.576.000	-
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpaazarı (kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	-
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	7.955.313	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	-
Özbüker Hafriyat İnş.Tur.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	316.965	-
AKG Yapı Dekorasyon İnşaat Limited Şirketi	Merkez Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	300.223	-
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	254.000	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	-
HDY Filo Kiralama Hizmetleri Limited Şirketi	Araç kiralama	Teminat mektubu	129.600	-
Simetri Filo Araç Kiralama Tur. Nak. Taş. ve Tic. A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	63.504	-
Özbüker Hafriyat İnş.Tur.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	56.589	-
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	646.432	-
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	138.239	-
Özgün Mühendislik İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	81.765	-
Diğer			-	36.225
			467.950.419	226.641.601

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

c) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

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

(*)Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31.12.2022 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye toplamda 2.057.176.635 TL

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

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

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

(***) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31.12.2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 97.337.337 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 714.000.000 TL temlikname verilmiştir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

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

	31 Aralık 2022	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2021	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	657.990.546	%6,31	344.570.109	%10,44
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>	2.305.482.485	%22,1	-	%0,00
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi AmaEıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin AmaEıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)</i>	-	%0,00	557.723	%0,02
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	75.000	%0,00	583.950	%0,02
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	405.668.669	%3,89	235.926.216	%7,15

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışan prim karşılığı	2.874.195	1.404.213
Kullanılmayan izin karşılığı	2.834.584	1.395.173
	5.708.779	2.799.386

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	2.969.613	1.292.061
	2.969.613	1.292.061

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 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	1.292.061	817.067
Hizmet maliyeti	2.911.878	448.918
Faiz maliyeti	36.767	33.986
Aktüeryal kayıp / kazanç	(1.271.093)	(7.910)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.969.613	1.292.061

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,13 enflasyon ve %22,52 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,85 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 %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL).

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	222.746.823	37.196.410
Verilen depozito ve teminatlar	460.724	112.732
Verilen iş avansları	43.477	6.256
Diğer	6.508.845	5.428.053
	229.759.869	42.743.451
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	-	64.085.748
	-	64.085.748

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait Devreden KDV bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 64.085.748 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar(*)	68.097.002	19.767.376
Ödenecek vergi ve fonlar	51.785.155	4.699.812
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	874.143	418.731
	120.756.300	24.885.919

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>Grubu</u>	<u>%</u>	31 Aralık 2022	<u>%</u>	31 Aralık 2021
Halkbank	A	1,58	24.807.133	1,58	16.116.736
Halkbank (*)	B	70,38	1.105.000.876	70,38	717.898.620
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	592.452	0,04	384.905
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	3	<0,01	2
Halka açık	B	28,00	439.599.536	28,00	285.599.737
Nominal sermaye		100	1.570.000.000	100	1.020.000.000
Toplam sermaye			1.570.000.000		1.020.000.000

(*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 115.620.590,899 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 33.160.262,98 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 28.756.004,307 adet).

Grup'un hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 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 kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.570.000.000 TL itibari değerinde 1.570.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 397.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak ana sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Sermaye (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 20 Mayıs 2021 tarihinde geçmiş yıllar karından 50.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 1.530.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 33.160.262,98 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2021: 28.756.004 adet). Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Geri alınmış paylar (devamı)

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	1,25	392.530
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	1,16	793.413
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	1,12	1.424.042
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	1,01	1.336.955
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	1,03	873.674
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	0,75	801.333
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	0,73	1.440.618
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	2,12	2.512.599
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	3,28	4.622.095
Bedelli sermaye arttırımı pay alımı	15 Mart 2022	14.378.002	1,00	14.378.002
Yedeklerden sermaye arttırımı	1 Haziran 2022	1.127.683	2,17	2.450.454
Geri alınan payların piyasaya satışı	8 Eylül 2022	(9.150.000)	3,72	(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94	(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01	(607.118)
Toplam geri alınmış paylar		33.160.263		14.060.450

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 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 27.075.787 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 hisselerine 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 ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 69.748.009 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 58.787.783 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	136.984.508	95.000.737
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	24.910.980	36.384.119
<i>Kira gelirleri</i>	112.073.528	58.616.618
Toplam borçlanma araçları gelirleri	28.296.258	9.595.510
<i>Mevduat faiz gelirleri</i>	28.296.258	9.595.510
	165.280.766	104.596.247
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
b) Satışların maliyeti		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	16.469.709	28.299.803
Direkt işletme/bakım giderleri	6.075.644	4.247.699
Diğer	-	607.567
	22.545.353	33.155.069

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	28.417.424	15.909.405
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	16.469.709	28.299.803
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.413.103	3.148.575
Bakım ve onarım giderleri	6.429.552	4.776.193
Vergi, resim ve harç giderleri	1.284.527	1.188.784
Reklam ve ilan giderleri	8.143.943	3.738.214
Dışarıdan sağlanan faydalar	789.106	929.620
Danışmanlık giderleri	1.877.614	1.245.275
Seyahat ve araç giderleri	1.300.687	168.656
Bağış ve yardımlar	300.000	714.143
Bina ortak giderleri	795.255	222.794
Kurtasiye ve bilgi işlem giderleri	643.085	201.919
Komisyon giderleri	13.217.957	119.403
Kira giderleri	1.228.305	58.422
Diğer	617.353	1.198.330
	83.927.619	61.919.536

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	533.600	292.000
	533.600	292.000

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri (-)	35.286.833	23.272.674
Pazarlama ve satış giderleri (-)	26.095.433	5.491.793
	61.382.266	28.764.467

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	26.436.307	15.050.872
Amortisman giderleri ve itfa payları	487.983	1.207.716
Vergi, resim ve harç giderleri	654.649	1.025.263
Bağış ve Yardımlar	300.000	714.143
Reklam ve ilan giderleri	1.498.800	2.300.670
Danışmanlık giderleri	1.326.071	740.669
Dışarıdan sağlanan faydalar	789.106	929.620
Bakım ve onarım giderleri	353.908	528.494
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	643.085	201.919
Karşılık giderleri	77.542	78.455
Seyahat ve araç giderleri	1.300.687	168.656
Kira giderleri	1.150.353	52.265
Diğer giderler	268.342	273.932
	35.286.833	23.272.674

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.925.120	1.940.859
Reklam ve ilan giderleri	6.645.143	1.437.544
Personeel giderleri	1.981.117	858.533
Danışmanlık giderleri	551.543	504.606
Bina ortak giderleri	795.255	222.794
Satış ofisi kira giderleri	77.951	6.157
Vergi, resim ve harç giderleri	552.336	163.521
Komisyon giderleri (*)	13.217.957	119.403
Diğer giderler	349.011	238.376
	26.095.433	5.491.793

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

Personeel Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maaşlar ve ücretler	19.837.013	10.801.498
SGK işveren payı	3.008.195	1.640.128
Sigorta giderleri	1.162.880	1.180.842
Huzur hakkı ücretleri	737.688	719.622
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	3.387.105	686.634
Diğer	284.544	880.681
	28.417.424	15.909.405

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	6.560.419.751	373.748.346
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	1.582.255	3.931.337
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	264.794	664.530
Konusu kalmayan karşılıklar	4.650.909	151.704
Diğer gelirler	4.192.468	1.519.205
	6.571.110.176	380.015.122

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	8.379.152	(1.483.007)
Diğer giderler	89.275	(854)
	8.468.427	(1.483.861)

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	94.929.825	79.235.323
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	45.073.211	49.487.502
Banka kredileri faiz giderleri	69.303.441	14.413.604
Komisyon giderleri	7.517.206	6.431.068
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	223.199	588.680
	217.046.882	150.156.177
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	(177.404.341)	(107.504.587)
Finansman Gideri	39.642.541	42.651.590

21. GELİR VERGİLERİ

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.570.000.000	1.020.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem ka:	6.602.399.467	378.556.382
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden	4,2053	0,3711
elde edilen pay başına kazanç		

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
a) Borçlanma Senetleri	418.475.795	747.962.082
b) Banka Kredileri	1.171.969.896	136.106.156
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	131.250.906	127.871.430
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.297.641	1.673.702
	1.723.994.238	1.013.613.370

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

(*) 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 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kira sertifikası	418.475.796	747.962.082
	418.475.796	747.962.082

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İhraç tarihi</u>	<u>Vade tarihi</u>	<u>Getiri oranı</u>	<u>Nominal tutar</u>	<u>İtfa tarihi</u>	<u>İtfa tutarı</u>
19 Aralık 2017	16 Mart 2018	%13,25	100.000.000	16 Mart 2018	103.158.384
16 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	100.000.000	20 Haziran 2018	103.528.384
23 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	25.000.000	20 Haziran 2018	25.816.849
20 Haziran 2018	19 Eylül 2018	%17,00	125.000.000	19 Eylül 2018	130.297.945
19 Eylül 2018	19 Aralık 2018	%27,00	125.000.000	19 Aralık 2018	133.430.181
12 Ekim 2018	22 Ocak 2019	%27,50	75.000.000	22 Ocak 2019	80.763.699
19 Aralık 2018	16 Nisan 2019	%23,60	170.000.000	16 Nisan 2019	182.970.150
22 Ocak 2019	21 Mayıs 2019	%22,50	80.000.000	21 Mayıs 2019	85.868.480
16 Nisan 2019	20 Ağustos 2019	%22,75	180.000.000	20 Ağustos 2019	194.136.120
21 Mayıs 2019	17 Eylül 2019	%23,50	75.000.000	17 Eylül 2019	80.746.200
20 Ağustos 2019	17 Aralık 2019	%17,50	205.000.000	17 Aralık 2019	216.696.070
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	%14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	78.429.000
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	%14,00	100.000.000	10 Mart 2020	105.868.400
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	%10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	193.121.130
7 Ocak 2020	2 Haziran 2020	%10,40	75.000.000	2 Haziran 2020	78.141.300
10 Mart 2020	18 Ağustos 2020	%9,80	75.000.000	18 Ağustos 2020	78.242.025
2 Haziran 2020	29 Eylül 2020	%8,60	100.000.000	29 Eylül 2020	102.803.800
12 Mayıs 2020	6 Ekim 2020	%9,00	75.000.000	6 Ekim 2020	77.718.525
18 Ağustos 2020	13 Ocak 2021	%11,50	40.000.000	13 Ocak 2021	41.865.200
29 Eylül 2020	24 Şubat 2021	%13,15	120.000.000	24 Şubat 2021	126.398.520
6 Ekim 2020	10 Mart 2021	%13,15	120.000.000	10 Mart 2021	126.701.040
23 Aralık 2020	6 Nisan 2021	%17,4	46.000.000	6 Nisan 2021	48.280.588
24 Şubat 2021	23 Haziran 2021	%17,7	150.000.000	23 Haziran 2021	158.656.050
10 Mart 2021	1 Temmuz 2021	%17,75	131.000.000	1 Temmuz 2021	138.198.712
6 Nisan 2021	18 Ağustos 2021	%19,4	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	8 Şubat 2022	190.475.280
23 Kasım 2021	22 Mart 2022	15,50	120.000.000	22 Mart 2022	126.064.080
9 Kasım 2021	1 Mart 2022	16,30	200.000.000	1 Mart 2022	210.003.200
8 Aralık 2021	5 Nisan 2022	16,00	232.000.000	5 Nisan 2022	244.000.432
8 Şubat 2022	17 Mayıs 2022	19,25	250.000.000	17 Mayıs 2022	262.921.250
1 Mart 2022	31 Mayıs 2022	17,50	125.000.000	31 Mayıs 2022	130.453.750
22 Mart 2022	28 Haziran 2022	17,25	200.000.000	28 Haziran 2022	209.263.014
5 Nisan 2022	5 Temmuz 2022	17,25	250.000.000	5 Temmuz 2022	260.907.534
17 Mayıs 2022	23 Ağustos 2022	17,90	200.000.000	23 Ağustos 2022	209.612.055
26 Temmuz 2022	25 Ekim 2022	24,75	100.000.000	25 Ekim 2022	106.170.550
23 Ağustos 2022	29 Kasım 2022	19,50	230.000.000	29 Kasım 2022	242.041.926
25 Ekim 2022	24 Ocak 2023	20,25	158.000.000	-	165.976.835
29 Kasım 2022	1 Mart 2023	21,00	250.000.000	-	263.232.875

Grup'un finansman bonosu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Borçlar (devamı)

<u>Banka Kredileri</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kısa vadeli banka kredileri	319.443.854	62.809.181
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	20.138.015	50.368.187
Uzun vadeli banka kredileri	832.388.026	22.928.788
	1.171.969.895	136.106.156

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Araç</u>	<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı Ortalama faiz oranı</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	
			<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
Kira sertifikası	TL	%20,71	418.475.793	-
Sabit faizli kredi	TL	%9,97	24.266.869	832.388.027
Değişken faizli kredi	TL	%14,93	315.315.000	-
Finansal kiralama	Avro	%5,1	77.962.926	53.287.984
Faaliyet kiralaması	TL	%23,5	915.883	1.381.758
			836.936.471	887.057.769

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

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	836.936.472	919.404.279
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	315.178.622	74.515.214
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	206.512.307	19.693.877
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	155.183.240	-
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	119.466.779	-
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek	90.716.821	-
	1.723.994.241	1.013.613.370

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

2022 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Borçlar	1.723.994.241	1.013.613.370
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(474.985.625)	(53.109.547)
Net Borç	1.249.008.616	960.503.823
Toplam Özkaynak	10.433.172.290	3.300.178.143
Toplam Sermaye	1.570.000.000	1.020.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	% 80	% 94

b) Finansal risk faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				<u>Bankalardaki</u> <u>Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
<u>31 Aralık 2022</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	6.501.311	-	-	474.985.625
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.501.311	-	-	474.985.625
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.501.311	-	-	474.985.625
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2021	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer 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 (**)	-	2.529.290	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların 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 değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.171.969.895	1.655.400.289	330.435.466	9.673.515	1.115.399.718	199.891.590
Borçlanma senedi ihraçları	418.475.796	429.209.710	429.209.710	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	131.250.906	137.691.672	19.596.969	60.468.747	57.625.956	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan	2.297.641	2.828.560	320.737	911.765	1.596.059	-
Ticari borçlar	469.919.565	492.789.557	384.919.567	-	107.869.990	-
Diğer borçlar	120.756.300	120.756.299	120.756.299	-	-	-
Toplam yükümlülük	2.314.670.103	2.838.676.088	1.285.238.748	71.054.027	1.282.491.722	199.891.590

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.042	2	50
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.042	2	50
5. Ticari Alacaklar	1.884.466	-	94.531
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	1.884.466	-	94.531
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.885.508	2	94.581
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	77.962.926	-	3.903.846
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77.962.926	-	3.903.846
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	53.287.984	-	2.668.295
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	53.287.984	-	2.668.295
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	131.250.910	-	6.572.141
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	129.365.401	(2)	6.477.560
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(129.365.401)	2	(6.477.560)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2022		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4	(4)	4	(4)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	4	(4)	4	(4)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
	(12.133.761)	12.133.761	(12.133.761)	12.133.761

	31 Aralık 2021		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi 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)	19	(19)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi 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	(12.702.459)	12.702.459

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	1.408.679.240	956.409.873
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	315.315.000	57.203.497

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)
<u>Finansal varlıklar</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	474.985.625	-	474.985.625
Ticari alacaklar	6.501.311	-	6.501.311
<u>Finansal yükümlülükler</u>			
Finansal borçlar	-	1.723.994.240	1.723.994.240
Ticari borçlar	-	384.892.135	384.892.135
İlişkili taraflara borçlar	-	85.027.430	85.027.430
Diğer borçlar	-	188.853.302	188.853.302
31 Aralık 2021	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)
<u>Finansal varlıklar</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	53.109.547	-	53.109.547
Ticari alacaklar	2.529.350	-	2.529.350
<u>Finansal yükümlülükler</u>			
Finansal borçlar	-	1.013.613.370	1.013.613.370
Ticari borçlar	-	55.522.078	55.522.078
İlişkili taraflara borçlar	-	85.010.021	85.010.021
Diğer borçlar	-	5.118.543	5.118.543

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	474.691.321	53.110.456
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	28.045.961	2.131.214
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	446.645.360	50.979.242
Beklenen zarar karşılığı (-)	(5.696)	(909)
<i>Diğer hazır değerler (**)</i>	300.000	-
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	474.985.625	53.109.547
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(3.760.508)	(21.983)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	471.225.117	53.087.564

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

Vadeli mevduat			
TL	50.838.661	%15,75	2 Ocak 2022
TL	2.358	%4,75	2 Ocak 2022
TL	57.238	%14,00	2 Ocak 2022
TL	80.985	%15,00	2 Ocak 2022
50.979.242			

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. 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 Halkbank ("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, jüri duruşmanın 1 Mart 2021 tarihinde yapılmasına karar verilmiş ancak daha sonrasında dava takvimi 26 Ekim 2020 tarihinde tekrar revize edilmiştir. Buna göre jüri 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 Mahkemesi'ne 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.

Banka, Yabancı Devlet Dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yargıtay Mahkemesi'ne (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesi'nden davanın Bölge Mahkemesi'ne geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yargıtay Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesi'ndeki yasal süreç askıya alınmıştır.

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 kapsamındaki temyiz başvuru dilekçesini ABD Yargıtay Mahkemesi'ne 13 Mayıs 2022 tarihinde sunmuştur. Banka'nın temyiz başvuru dilekçesine ABD Adalet Bakanlığı'na bağlı Başsavcılık Makamı (Solicitor General) tarafından 18 Temmuz 2022 tarihinde cevap verilmiş olup, karşılıklı dilekçe süreci 2 Ağustos 2022'de tamamlanmıştır.

ABD Yargıtay Mahkemesi 28 Eylül 2022 tarihinde Banka'nın temyiz başvurusunu ele almış ve 3 Ekim 2022 tarihinde başvuruyu kabul ettiğine dair kararını yayımlamıştır. Banka, temyiz başvurusunun kabulü sonrasında 14 Kasım 2022 tarihinde esasa ilişkin temyiz dilekçesini Mahkemeye sunmuştur. Banka'nın temyiz dilekçesi sonrasında ABD Adalet Bakanlığı'na bağlı Başsavcılık Makamı tarafından 14 Aralık 2022 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 6 Ocak 2023 tarihinde Banka'nın cevaba cevap dilekçesini Mahkemeye sunmasıyla dilekçe süreci tamamlanmıştır.

17 Ocak 2023 tarihinde ABD Yargıtay Mahkemesi nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. Bundan sonraki süreçte Mahkemenin, Banka'nın FSIA temyizi kapsamındaki gerekçeli kararını vermesi beklenmektedir. Nihayetinde hususun ABD Yargıtay Mahkemesi nezdinde olumlu sonuçlanması halinde dava yargılamaya gitmeden düşecektir. Olumsuz sonuçlanması halinde ise Mahkeme, davayı Güney New York Bölge Mahkemesine iade edecek ve böyle bir durumda 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 Mahkemesi'ndeki dava dosyası 3 Mart 2021 tarihinde kapanmıştır.

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını İkinci İstinaf Mahkemesi'ne taşıyarak 30 Haziran 2021 tarihinde temyiz dilekçelerini ibraz etmişlerdir. Karşılıklı dilekçe sunma aşaması tamamlanmış olup, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. Bundan sonraki süreçte İkinci İstinaf'ın vereceği karar beklenmektedir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup, SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket’in SPK’nın III. No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	102.848.060	52.495.893
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.307.526.047	4.304.090.596
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	15.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		278.544.910	195.583.878
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.170.367
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.492.743.332	880.711.941
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	131.250.909	127.871.430
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.408.960.485	3.297.726.118
	Diğer kaynaklar		1.770.964.289	261.160.880
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.470.369
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	102.848.060	52.795.893
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(e)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	913.734.215	431.637.997
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1, Md.22/(l)	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞIBAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	96,4%	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	1,58%	1,48%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	24,38%	43,67%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,75%	1,16%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	-	-