

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

31 ARALIK 2023 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 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 düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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 Denetiminin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak 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

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "*Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru*" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar TMS 29 "*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama*" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

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

Amerika Birleşik Devletleri ("ABD") Güney New York Bölge Savcılığı tarafından Banka hakkında 15 Ekim 2019 tarihinde, Güney New York Bölge Mahkemesi ("Bölge Mahkemesi") nezdinde, ABD'nin İran'a yönelik yaptırımlarının ihlal edilmesi iddiasıyla ceza davası açılmıştır. Bölge Mahkemesindeki cezai yargılama, Banka'nın devlet dokunulmazlığı kapsamındaki temyiz süreci nedeniyle durdurulmuştur. Mevcut durumda, Birleşik Devletler İstinaf Mahkemesi İkinci Dairesi'nin, (İkinci İstinaf) Banka'nın bahse konu devlet dokunulmazlığına dair temyizi hakkında vereceği karar beklenmektedir.

Ayrıca, bir grup müşteki tarafından 27 Mart 2020 tarihinde, "yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan olan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle" Banka hakkında Bölge Mahkemesi nezdinde tazminat talebi ile hukuk davası (Owens veya birinci hukuk davası) açılmıştır. Dava sırasıyla Bölge Mahkemesi, İkinci İstinaf Mahkemesi ve ABD Yüksek Mahkemesi nezdinde reddedilmiştir. Sonuç olarak Owens davası 8 Ocak 2024 tarihinde nihai olarak düşmüştür.

Son olarak, bir grup davacı tarafından 26 Temmuz 2023 tarihinde, Bölge Mahkemesine sunulan şikâyet dilekçesi ile Banka hakkında, Owens davası ile benzer şekilde tazminat talepli yeni bir hukuk davası (Hughes veya ikinci hukuk davası) açılmıştır. Hughes davası, Bölge Mahkemesi'nin 1 Mayıs 2024 tarihli kararı doğrultusunda, Banka hakkındaki ceza davasında nihai bir karar verilene kadar askıya alınmıştır.

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

#### 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 görtüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b></p> <p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda 24.245.683.893 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %86'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"><li>• Grup'un atanmış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.</li><li>• Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanlarınc kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınc takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>• Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.</li><li>• Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınc takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</li><li>• Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</li></ul>

## 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide 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 düzenlemelerine 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 düzenlemelerine 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.

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

- 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, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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 aşacağı 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 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide 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'dür.

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Zere Gaye Şentürk SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Mayıs 2024

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-3</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>6</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	30
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	32
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR .....	35
6. STOKLAR .....	37
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	38
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....	39
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	40
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	46
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	47
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	53
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	54
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	55
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	59
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	60
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ .....	61
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	63
20. FİNANSMAN GİDERLERİ .....	63
21. GELİR VERGİLERİ.....	63
22. PAY BAŞINA KAZANÇ .....	64
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	64
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	67
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	74
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	76
27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	76
28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	77
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	80



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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>3.636.328.780</b>	<b>2.334.121.839</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	72.796.501	782.648.063
Ticari Alacaklar	5	51.398.017	10.712.407
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	19.250.000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>32.148.017</i>	<i>10.712.407</i>
Stoklar	6	2.955.929.038	1.154.296.366
Peşin Ödenmiş Giderler	7	21.232.613	5.909.471
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>21.232.613</i>	<i>5.909.471</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.260.889	1.973.303
Diğer Dönen Varlıklar	14	533.711.723	378.582.228
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>533.711.723</i>	<i>378.582.228</i>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>24.435.895.935</b>	<b>22.056.593.986</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	24.245.683.893	21.423.655.654
Maddi Duran Varlıklar	10	13.935.660	15.251.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	4.410.639	4.566.523
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>4.410.639</i>	<i>4.566.523</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	171.865.742	613.120.106
<i>İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	<i>6.364.554</i>	<i>3.130.430</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>165.501.188</i>	<i>609.989.676</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>28.072.224.715</b>	<b>24.390.715.825</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>4.914.585.607</b>	<b>3.980.577.822</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.351.933.520	1.345.863.322
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.110.368.898	1.179.581.194
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		241.564.622	166.282.128
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	556.268.104	33.182.011
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli     Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	556.268.104	33.182.011
Ticari Borçlar	5	114.318.533	634.243.518
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	-	45.198
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		114.318.533	634.198.320
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	2.747.698.818	1.757.775.874
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	435.426.186	346.023.300
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından     Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		2.312.272.632	1.411.752.574
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.602.481	10.539.320
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara     İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	10.134.481	9.406.527
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	2.468.000	1.132.794
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	131.764.151	198.973.777
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		131.764.151	198.973.777
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.078.627.903</b>	<b>2.857.736.166</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	1.877.632.311	1.461.631.698
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.876.793.650	1.459.354.931
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		838.662	2.276.767
Ticari Borçlar	5	-	140.057.050
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	-	140.057.050
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.195.729.616	1.251.154.297
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	1.195.729.616	1.251.154.297
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	5.265.976	4.893.122
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara     İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.265.976	4.893.122

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>		
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>20.079.011.205</b>	<b>17.552.401.837</b>
Ödenmiş Sermaye	15	1.645.000.000	1.570.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	7.832.593.919	7.827.517.457
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(39.390.720)	(33.160.263)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		461.875.993	483.426.770
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.307.567	(1.993.903)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		1.307.567	(1.993.903)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	455.019.729	440.040.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.137.563.692	209.155.219
Net Dönem Karı veya Zararı		2.585.041.025	7.057.415.575
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>28.072.224.715</b>	<b>24.390.715.825</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Yeniden
		Denetimden Geçmiş	Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	16	1.578.642.915	314.103.787
Satışların Maliyeti (-)	16	(869.253.883)	(73.967.048)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>709.389.032</b>	<b>240.136.739</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>709.389.032</b>	<b>240.136.739</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(123.291.707)	(70.096.844)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(67.806.662)	(46.284.559)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	2.245.345.929	6.436.134.698
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(24.745.272)	(89.165.348)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>2.738.891.321</b>	<b>6.470.724.686</b>
<b>FİNANS MAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>2.738.891.321</b>	<b>6.470.724.686</b>
Finansman Giderleri (-)	20	(610.922.355)	(92.386.412)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		481.657.280	682.295.133
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>2.609.626.246</b>	<b>7.060.633.407</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(24.585.221)	(3.217.832)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>2.585.041.025</b>	<b>7.057.415.575</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>2.585.041.025</b>	<b>7.057.415.575</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç		1,5715	4,2902
Tanımlanmış Fayda Planları			
Yeniden Ölçüm Kazançları		2.517.657	(2.094.418)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>2.587.558.682</b>	<b>7.055.321.157</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
						Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	15	<b>1.020.000.000</b>	<b>7.533.679.222</b>	<b>(28.756.004)</b>	<b>260.556.938</b>	<b>100.516</b>	<b>253.172.025</b>	<b>209.155.219</b>	-	<b>9.247.907.917</b>
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	222.869.832	(2.094.420)	186.868.956	-	7.057.415.575	<b>7.465.059.944</b>
Sermaye Artırımı	15	550.000.000	293.838.235	(4.404.259)	-	-	-	-	-	<b>839.433.976</b>
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	15	<b>1.570.000.000</b>	<b>7.827.517.457</b>	<b>(33.160.263)</b>	<b>483.426.770</b>	<b>(1.993.903)</b>	<b>440.040.981</b>	<b>209.155.219</b>	<b>7.057.415.575</b>	<b>17.552.401.837</b>
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	15	<b>1.570.000.000</b>	<b>7.827.517.457</b>	<b>(33.160.263)</b>	<b>483.426.770</b>	<b>(1.993.903)</b>	<b>440.040.981</b>	<b>209.155.219</b>	<b>7.057.415.575</b>	<b>17.552.401.837</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	7.057.415.575	(7.057.415.575)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(21.550.778)	3.301.471	14.978.747	(129.007.102)	2.585.041.025	<b>2.452.763.363</b>
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	-	(4.434.528)	-	-	-	-	-	<b>(4.434.528)</b>
Sermaye Artırımı	15	75.000.000	5.076.462	(1.795.929)	-	-	-	-	-	<b>78.280.531</b>
<b>31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	15	<b>1.645.000.000</b>	<b>7.832.593.919</b>	<b>(39.390.720)</b>	<b>461.875.993</b>	<b>1.307.567</b>	<b>455.019.729</b>	<b>7.137.563.692</b>	<b>2.585.041.025</b>	<b>20.079.011.205</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Yeniden Düzenlenmiş Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem Karı</b>		<b>2.585.041.025</b>	<b>7.057.415.575</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	6.256.225	8.972.764
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	5-12-13	2.956.060	6.594.355
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20-27	461.323.815	(40.305.485)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	(2.213.705.908)	(6.342.760.274)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	10-11	28.159	-
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	16.1-16.2	50.666.556	27.183.750
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(1.801.632.672)	(970.165.795)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(41.204.782)	(6.375.108)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		425.931.222	(535.298.779)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(154.417.080)	(272.992.286)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(659.982.035)	633.768.469
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		934.498.263	1.662.855.565
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(588.532.520)	2.211.542.025
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(992.773.672)</b>	<b>3.440.434.776</b>
Alınan Faiz		127.564.121	40.305.485
		<b>(865.209.551)</b>	<b>3.480.740.261</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	10-11	(4.812.459)	(8.336.896)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	9	(1.440.706.095)	(3.816.079.194)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	832.383.764	49.659.109
		<b>(613.134.789)</b>	<b>(3.774.756.981)</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.455.550.000	5.436.924.799
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		(1.972.423.398)	(3.570.218.596)
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		(56.494.617)	-
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		(78.280.531)	(839.433.976)
Ödenen Temettüleri		(6.230.457)	(4.404.259)
Ödenen Faiz		(70.446.063)	(39.642.541)
		<b>271.674.934</b>	<b>983.225.427</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(1.206.669.407)</b>	<b>689.208.708</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>776.451.761</b>	<b>53.109.547</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>		<b>502.931.099</b>	<b>34.133.506</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	27	<b>72.713.454</b>	<b>776.451.761</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

<b>Tarih</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Bedelli</b>	<b>Artırım bedeli</b>	<b>Kaynaklar</b>
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli Nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından
21 Eylül 2023	1.645.000.000	Bedelsiz	75.000.000	Geçmiş yıl karlarından

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

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur. Adi ortaklık 19 Aralık 2023 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

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

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

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

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

#### Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Mayıs 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.



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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı 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 SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak 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 konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

**Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TUIK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:**

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31.12.2023	1.859,38	1.000	%268
31.12.2022	1.128,45	1.647	%156
31.12.2021	686,95	2.706	%74

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Binalar dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

#### Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir. Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

#### Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

#### Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

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

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Türk Lirası	% 100	% 100

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

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

###### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar (Devamı)

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

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

**2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

**2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

Grup'un finansal tabloları üzerinde, yeni ve revize edilmiş veya yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler bulunmamaktadır.

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

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

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

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

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

Bu değişiklik "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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

#### TFRS 17 (Değişiklikler) *Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

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

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TFRS S1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TFRS S2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</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, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### **2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları***

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

#### ***TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler***

TFRS S1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standart, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

#### TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

TFRS S2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standart, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### İlişkili Taraflar

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

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (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.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat

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

#### *Gayrimenkul Satışı:*

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

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:*

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer 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 Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi İle 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.

#### *Danışmanlık Gelirleri:*

Danışmanlık gelirleri şirketin bağlı ortaklığı tarafından verilen proje danışmanlığı gelirlerinden oluşmakta olup tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 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.

#### 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 temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Grup, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.  
Grup, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

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

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

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabii tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Grup,

Bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri (Devamı)

##### Kiracı Durumunda Grup (Devamı)

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

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

##### Kiraya Veren Durumunda Grup

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

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

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

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

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

###### Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir.

###### Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

###### Bilgisayar Yazılımı

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### 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.

#### 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

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

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

#### Finansal Araçlar

##### Finansal Varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır.

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:

(a) 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.

(b) 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

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.

#### Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

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

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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Finansal Varlıklar (Devamı)

##### Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

##### Finansal Yükümlülükler

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

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

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



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Finansal Varlıklar (Devamı)

##### Finansal Yükümlülükler (Devamı)

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

##### 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Finansal Yükümlülükler (Devamı)

##### Türev Finansal Araçlar ve Korunma Muhasebesi (Devamı)

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

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

#### Kur Değişiminin Etkileri

##### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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 alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınarak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

##### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

#### Ertelenmiş Vergi

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

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### *Kıdem Tazminatları:*

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

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

##### *Kar Payı ve İkramiye Ödemeleri*

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### 3.1. Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	1.599.469.546	475.231.865
Duran varlıklar	185.735.839	164.853.790
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.556.596.528)	(484.779.016)
Dönem kârı/zararı(-)	72.324.245	35.643.369

#### 3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	% 50	% 50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	% 0	% 50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	% 50	% 50

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

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

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	9.015.765	12.685.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(668.634)	(932.113)
Dönem kârı/zararı(-)	579.447	8.919.834

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

##### 3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

###### Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Grup, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa 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: Adi ortaklık 19 Aralık 2023 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	-	702.215
Kısa vadeli yükümlülükler	-	(387.982)
Dönem kârı/zararı(-)	(423.222)	(53.991)

###### 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 inşa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	1.501.003.499	529.095.521
Duran varlıklar	33.547.798	19.328.538
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.610.694.709)	(625.746.669)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(1.387.438)
Dönem kârı/zararı(-)	6.493.398	(19.619.264)

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 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 2023	31 Aralık 2022
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	5.483.092	28.516.865
Vadeli mevduat	58.600.153	735.895.541
Pos bakiyesi	25.000	494.319
	<u>64.108.245</u>	<u>764.906.724</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not: 23)	368.920.548	689.535.121
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	1.187.172.188	394.766.231
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	1.822.627.859	1.371.550.722
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	164.710.056	216.266.062
	<u>3.543.430.651</u>	<u>2.672.118.136</u>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023									
	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	
<b>Ortaklar</b>										
Halkbank A.Ş.	19.250.000	-	(1.187.172.188)	-	(1.822.627.858)	(435.426.186)	(1.195.729.615)	160.000.000	-	
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>										
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	(110.544.264)	-	(54.165.792)	-	6.364.554	-	-	
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	(368.920.550)	-	-	-	-	-	-	
	<b>19.250.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.666.637.002)</b>	<b>-</b>	<b>(1.876.793.650)</b>	<b>(435.426.186)</b>	<b>(1.189.365.061)</b>	<b>160.000.000</b>	<b>-</b>	
	31 Aralık 2022									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	
<b>Ortaklar</b>										
Halkbank A.Ş.	-	(45.198)	(394.766.233)	(140.057.050)	(1.371.550.723)	(346.023.300)	(1.251.154.297)	-	615.962.667	
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>										
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	(128.461.852)	-	(87.804.208)	-	3.130.430	-	-	
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	(689.535.120)	-	-	-	-	-	-	
	<b>-</b>	<b>(45.198)</b>	<b>(1.212.763.205)</b>	<b>(140.057.050)</b>	<b>(1.459.354.931)</b>	<b>(346.023.300)</b>	<b>(1.248.023.867)</b>	<b>-</b>	<b>615.962.667</b>	

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

1 Ocak - 31 Aralık 2023						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<b>Ortaklar</b>						
Halkbank A.Ş.	(131.515.660)	635.629.034	71.308	(473.566.955)	27.848.035	389.611.487
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	64.451.003	-	-	8.182.034	29.885.108
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	36.125.904	315.513.236	-	224.085	267.879.288
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	153.878	-
	<b>(131.515.660)</b>	<b>736.205.941</b>	<b>315.584.544</b>	<b>(473.566.955)</b>	<b>36.408.032</b>	<b>687.375.882</b>

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)
<b>Ortaklar</b>						
Halkbank A.Ş.	(40.125.152)	100.308.263	-	(115.686.397)	2.171.561	(63.504.157)
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	210.632.076	-	-	-	(192.995.850)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	12.677.775	75.645.584	-	-	(88.323.359)
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	826.499	-
	<b>(40.125.152)</b>	<b>323.618.114</b>	<b>75.645.584</b>	<b>(115.686.397)</b>	<b>2.998.060</b>	<b>(344.823.365)</b>

**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 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	10.506.557	7.266.072
	<b>10.506.557</b>	<b>7.266.072</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

### 5.1. Ticari Alacaklar

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

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ticari alacaklar (*)	32.667.189	12.182.184
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	19.250.000	-
Alacak senetleri	-	338.170
TFRS 9 Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(519.172)	(1.807.947)
	<b>51.398.017</b>	<b>10.712.407</b>

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

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

<b>Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Satılan Arsalar	-	8.670.355
Satılan konutlar	3.254	343.532
<i>Bizimtepe Aydos projesi</i>	-	338.172
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	3.254	5.360
Kiralanan gayrimenkuller (*)	21.913.935	3.506.466
Danışmanlıklar	30.000.000	-
TFRS 9 Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(519.172)	(1.807.947)
	<b>51.398.017</b>	<b>10.712.407</b>

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)**

**5.1 Ticari Alacaklar (Devamı)**

<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Açılış bakiyesi	(1.097.236)	(132.861)
Konusu kalmayan karşılıklar	578.063	-
Dönem gideri	-	(1.675.085)
Kapanış bakiyesi	<u>(519.172)</u>	<u>(1.807.947)</u>

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

**5.2. Ticari Borçlar**

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

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ticari Borçlar	114.318.533	634.198.320
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	-	45.197
	<u>114.318.533</u>	<u>634.243.518</u>

<b>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	-	140.057.050
	<u>-</u>	<u>140.057.050</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**6. STOKLAR**

Stoklar	31 Aralık 2022 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023 Maliyet değeri
Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>	1.239.040	-	-	1.239.040
Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>	762.919.851	585.876.814	-	1.348.796.665
Pay e Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>	230.071.152	-	(114)	230.071.039
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup>	160.066.322	1.215.755.973	-	1.375.822.295
<b>Toplam</b>	<b>1.154.296.366</b>	<b>1.801.632.787</b>	<b>(114)</b>	<b>2.955.929.038</b>

Stoklar	31 Aralık 2021 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022 Maliyet değeri
Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>	10.759.809	-	(9.520.769)	1.239.040
Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>	308.015.363	454.904.488	-	762.919.851
Pay e Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>	230.071.716	-	(564)	230.071.152
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup>	23.846.921	136.219.401	-	160.066.322
<b>Toplam</b>	<b>572.693.809</b>	<b>591.123.889</b>	<b>(9.521.333)</b>	<b>1.154.296.366</b>

<sup>(1)</sup> Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı 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 2023 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir. (31 Aralık 2022 döneminde 15 adet bağımsız bölüm stoklardan, 17 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışı gerçekleşmiş olup, 15.506.497 TL satış hasılatı, 7.792.490 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.)

<sup>(2)</sup> Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılıklı 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 2023 raporlama döneminde 724 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Aralık 2022 raporlama döneminde ise 585 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

<sup>(3)</sup> 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 no.lu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 121 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Aralık 2022 raporlama döneminde satış verisi bulunmamaktadır.)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**6. STOKLAR (DEVAMI)**

(4) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 7 Temmuz 2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş.'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 1 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis (Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaat faaliyetleri için 19 Eylül 2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2023 raporlama döneminde 127 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Aralık 2022 raporlama döneminde ise, 74 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen Sipariş Avansları	-	165.267
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	21.232.613	5.744.204
	<u>21.232.613</u>	<u>5.909.471</u>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
İlişkili Tarafalara Verilen yatırım avansları	6.364.553	3.130.430
Verilen yatırım avansları	164.477.391	609.317.473
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	1.023.798	672.204
	<u>171.865.742</u>	<u>613.120.106</u>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Verilen yatırım avansları</b>		
İstanbul Finans Merkezi projesi	52.153.086	413.430.893
Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	93.186.464	181.483.580
İzmir Evora projesi	25.502.394	17.533.429
	<u>170.841.945</u>	<u>612.447.902</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

<b>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (Tümü)</b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri	2.178.479.578	1.246.979.574
Peşin Alınan Kiralar	1.631.155.802	1.597.177.596
Danışmanlık Hizmetleri	106.304.349	-
Diğer	27.488.705	-
Peşin Alınan Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	164.773.000
	<u>3.943.428.434</u>	<u>3.008.930.170</u>

<b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)</b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	1.631.155.802	1.597.177.596
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	1.157.133.489	611.199.340
İzmir Evora projesi	861.700.999	633.187.732
Paye Sakarya Projesi	159.645.090	1.940.202
Danışmanlık Hizmetleri	133.793.054	-
Bizimtepe Aydos projesi	-	214.221
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	-	164.773.000
Erzurum Şehristan projesi	-	435.297
Bakırköy projesi	-	2.782
	<u>3.943.428.434</u>	<u>3.008.930.171</u>

<b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)</b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	1.157.133.489	611.199.341
Paye Sakarya Projesi	159.645.090	1.940.202
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	435.426.186	346.023.300
İzmir Evora projesi	861.700.999	633.187.732
Danışmanlık Hizmetleri	133.793.054	-
Bizimtepe Aydos projesi	-	214.221
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	-	164.773.000
Erzurum Şehristan projesi	-	435.297
Bakırköy projesi	-	2.781
	<u>2.747.698.818</u>	<u>1.757.775.874</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	1.195.729.616	1.251.154.297
	<u>1.195.729.616</u>	<u>1.251.154.297</u>

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

**Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiş, 31 Aralık 2022 tarihi sonrasında ise Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmektedir. Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	919.950.000	-	919.950.000	-
Binalar	23.181.090.000	-	4.560.320.000	18.620.770.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-
	<u>24.101.040.000</u>	<u>-</u>	<u>5.480.270.000</u>	<u>18.620.770.000</u>

	31 Aralık 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	515.047.443	-	515.047.443	-
Binalar	8.086.375.032	-	4.635.253.979	3.451.121.053
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.733.149.939	-	182.173.029	12.550.976.910
	<u>21.334.572.415</u>	<u>-</u>	<u>5.332.474.451</u>	<u>16.002.097.963</u>

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 9.017.109.381 TL'dir. (31 Aralık 2022: 9.219.402.862 TL).



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	31 Aralık 2022			Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış			
İstanbul Salıpazarı Arsası	29.245.798				603.092	29.848.890
Antalya Muratpaşa Arsası	486.953.647				131.587.405	618.541.052
İstanbul Beykoz Arsası		163.417.459			135.071.442	298.488.901
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>516.199.445</b>	<b>163.417.459</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>267.261.940</b>	<b>946.878.844</b>
Ankara Bahçelievler Binası 1	44.181.262				4.709.161	48.890.423
Ankara Bahçelievler Binası 2	33.344.349				1.959.683	35.304.032
Ankara Başkent Binası	65.181.250				1.042.115	66.223.365
Ankara Kızılay Binası	102.159.260				6.428.944	108.588.204
Bursa Binası	65.909.200				6.377.757	72.286.957
İstanbul Beyoğlu Binası					--	--
İstanbul Beşiktaş Binası	135.113.860	337.500			8.852.585	144.303.945
İstanbul Etiler Binası	153.238.890				5.261.110	158.500.000
İstanbul Ataköy Binası	99.522.892				6.173.057	105.695.949
İstanbul Bakırköy Binası	126.051.345				8.495.100	134.546.445
İstanbul Fatih Binası	69.698.979				4.614.465	74.313.444
İstanbul Salıpazarı Binası	664.035.190				76.964.810	741.000.000
İstanbul Karaköy Binası	329.546.000				25.552.865	355.098.865
İstanbul Nişantaşı Binası	88.977.420				3.022.580	92.000.000
İstanbul Şişli Binası	123.579.750				7.271.609	130.851.359
Levent Otel	2.011.878.330				11.121.670	2.023.000.000
Ataşehir Finans Kule	2.144.120.063				72.931.983	2.217.052.045
İstanbul Caddebostan Binası	184.545.760				(19.545.760)	165.000.000
Gayrettepe Binası	543.750.900		(543.750.900)		--	--
İstanbul Finans Kule A Blok		305.885.397		7.689.867.362	830.794.240	8.826.547.000
İstanbul Finans Kule B Blok		231.957.933		5.596.475.074	701.789.993	6.530.223.000
İzmir Konak Binası-1	199.375.330				14.857.359	214.232.689
İzmir Konak Binası-2	101.335.395				10.284.172	111.619.567
Kocaeli Binası	68.891.591				4.289.653	73.181.244
Kocaeli Şekerpinar A Blok	486.574.669	51.260			13.374.071	500.000.000
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	288.632.864		(288.632.864)		--	--
Sakarya Adapazarı Binası					--	--
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	44.661.722				2.684.794	47.346.515
İstanbul Beyoğlu Otel Binası				185.864.048	137.135.952	323.000.000
<b>Binalar toplamı</b>	<b>8.174.306.271</b>	<b>538.232.090</b>	<b>(832.383.764)</b>	<b>13.472.206.485</b>	<b>1.946.443.968</b>	<b>23.298.805.050</b>
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	12.550.976.910	735.365.526		(13.286.342.436)	--	--
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi					--	--
İstanbul Beyoğlu Projesi	182.173.029	3.691.019		(185.864.048)	--	--
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>12.733.149.939</b>	<b>739.056.545</b>	<b>-</b>	<b>(13.472.206.485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>	<b>21.423.655.654</b>	<b>1.440.706.095</b>	<b>(832.383.764)</b>	<b>--</b>	<b>2.213.705.908</b>	<b>24.245.683.893</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

	31 Aralık 2021 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2022 Gerçeğe Uygun Değeri
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
İstanbul Salıpazarı Arsası	30.741.774	1.152.001	-	-	(2.647.978)	29.245.798
İstanbul Beyoğlu Arsası	81.201.782	3.402.136	-	(84.603.918)	-	-
Erzurum Yakutiye Arsası	36.890.129	-	(36.890.129)	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası	-	336.136.920	-	-	150.816.727	486.953.647
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>148.833.686</b>	<b>340.691.057</b>	<b>(36.890.129)</b>	<b>(84.603.918)</b>	<b>148.168.749</b>	<b>516.199.445</b>
İstanbul Karaköy Binası	156.783.049	-	-	-	172.762.951	329.546.000
İstanbul Salıpazarı Binası	316.686.950	-	-	-	347.348.240	664.035.190
İzmir Konak Binası-1	129.922.851	-	-	-	69.452.479	199.375.330
Ankara Kızılay Binası	81.201.782	-	-	-	20.957.478	102.159.260
İstanbul Beşiktaş Binası	95.299.500	-	-	-	39.814.360	135.113.860
İstanbul Etiler Binası	98.373.678	-	-	-	54.865.212	153.238.890
İstanbul Şişli Binası	75.788.330	-	-	-	47.791.420	123.579.750
İzmir Konak Binası-2	74.434.967	-	-	-	26.900.428	101.335.395
Ankara Başkent Binası	57.179.700	2.567.510	-	-	5.434.040	65.181.250
İstanbul Bakırköy Binası	113.744.565	-	-	-	12.306.780	126.051.345
Bursa Binası	63.337.390	-	-	-	2.571.810	65.909.200
Ankara Bahçelievler Binası 1	48.879.421	516.417	-	-	(5.214.576)	44.181.262
Kocaeli Binası	59.946.460	-	-	-	8.945.131	68.891.591
İstanbul Fatih Binası	63.020.637	-	-	-	6.678.342	69.698.979
İstanbul Caddebostan Binası	98.795.502	-	-	-	85.750.258	184.545.760
Ankara Bahçelievler Binası 2	34.584.496	389.749	-	-	(1.629.896)	33.344.349
İstanbul Ataköy Binası	62.252.093	-	-	-	37.270.799	99.522.892
İstanbul Nişantaşı Binası	40.600.891	-	-	-	48.376.529	88.977.420
Ataşehir Finans Kule	1.181.485.930	84.457.563	-	-	878.176.570	2.144.120.063
Levent Otel	947.354.125	-	-	-	1.064.524.205	2.011.878.330
Kocaeli Şekerpınar A Blok	527.811.584	1.152.254	-	-	(42.389.169)	486.574.669
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	311.273.498	-	-	-	(22.640.634)	288.632.864
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	33.969.412	-	-	-	10.692.309	44.661.722
Gayrettepe Binası	-	292.145.001	-	-	251.605.899	543.750.900
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB (Boş)	764.650	-	(764.650)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	710.516	-	(710.516)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför	1.109.758	-	(1.109.758)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Kuruyemiş	1.109.758	-	(1.109.758)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	1.109.758	-	(1.109.758)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	3.559.345	-	(3.559.345)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 40	433.076	-	(433.076)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 41	406.009	-	(406.009)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya	1.231.560	-	(1.231.560)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	-	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	764.650	-	(764.650)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 29	392.475	-	(392.475)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 30-31-32 Nolu BB Emlakçı	1.177.426	-	(1.177.426)	-	-	-
<b>Binalar toplamı</b>	<b>4.685.495.791</b>	<b>381.228.493</b>	<b>(12.768.980)</b>	<b>-</b>	<b>3.120.350.966</b>	<b>8.174.306.271</b>
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	6.480.145.819	3.094.159.644	-	-	2.976.671.447	12.550.976.910
İstanbul Beyoğlu Projesi	-	-	-	84.603.918	97.569.111	182.173.029
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>6.480.145.819</b>	<b>3.094.159.644</b>	<b>-</b>	<b>84.603.918</b>	<b>3.074.240.558</b>	<b>12.733.149.939</b>
<b>Toplam</b>	<b>11.314.475.296</b>	<b>3.816.079.194</b>	<b>(49.659.109)</b>	<b>-</b>	<b>6.342.760.274</b>	<b>21.423.655.654</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (*)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiraç/Kiracılar	Direkt		Direkt	
							Elde Edilen Kira Geliri (2023) (TL)	işletme/bakım giderleri (2023) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2022) (TL)	işletme/ bakım giderleri (2022) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Kasım 2023	29.000.000	-	-	229.621	-	209.619
Erzurum Yakutiye Arsası <sup>1</sup>	30 Eylül 2019	10.047.000	-	-	-	-	-	-	-	31.133
Antalya Muratpaşa Arsası <sup>2</sup>	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Ekim 2023	600.950.000	-	-	1.325.084	-	17.128
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Kasım 2023	290.000.000	-	-	121.139	-	-
<b>Arsalar toplamı</b>		<b>382.642.802</b>			<b>919.950.000</b>			<b>1.675.845</b>		<b>257.880</b>
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Kasım 2023	47.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.545.581	56.082	2.390.171	46.453
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Kasım 2023	34.300.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.644.000	17.777	1.558.731	13.672
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2023	64.340.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası A.Ş.	3.832.037	254.515	3.636.118	574.194
Ankara Kızılay Binası <sup>14</sup>	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2023	105.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	4.469.392	126.109	4.630.955	91.524
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Kasım 2023	2.154.000.000	T. Halk Bankası A.Ş., R.Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. Ve Türk	59.568.376	938.026	45.556.025	1.505.883
Bursa Binası <sup>3</sup>	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Ekim 2023	68.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	559.224	86.089	3.585.256	197.802
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8 Kasım 2023	102.690.000	T. Halk Bankası A.Ş.	3.022.878	68.609	2.838.328	58.450
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Kasım 2023	130.720.000	T. Halk Bankası A.Ş.	5.409.360	74.593	5.079.112	61.970
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Kasım 2023	140.200.000	T. Halk Bankası A.Ş.	4.613.866	125.971	4.332.184	61.096
İstanbul Etiler Binası <sup>4</sup>	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15 Aralık 2023	158.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	941.036	55.714	3.615.133	213.988
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Kasım 2023	72.200.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.577.401	128.956	2.420.048	106.692
İstanbul Karaköy Binası <sup>5</sup>	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	13 Kasım 2023	345.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	6.186.377	405.162	3.359.971	501.538
İstanbul Niğantaşı Binası <sup>6</sup>	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2023	92.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	2.131.924	25.501	2.001.768	28.944
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	15 Aralık 2023	741.000.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	29.579.614	1.168.608	23.066.618	1.223.822
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Kasım 2023	127.130.000	T. Halk Bankası A.Ş.	3.913.831	122.494	3.674.887	377.655
İzmir Konak Binası-1 <sup>7</sup>	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2023	208.140.000	T. Halk Bankası A.Ş.	-	753.395	173.666	495.319
İzmir Konak Binası-2 <sup>8</sup>	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Ekim 2023	105.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	220.329	342.679	1.371.471	327.920
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Kasım 2023	71.100.000	T. Halk Bankası A.Ş.	3.181.976	66.753	2.987.713	50.636
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	29 Kasım 2023	500.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	24.647.701	1.114.903	23.951.595	803.735
Kocaeli Şekerpınar B Blok <sup>9</sup>	11 Eylül 2012	39.830.221	-	-	-	-	-	1.925.289	-	1.666.783
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	5 Aralık 2023	2.023.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	82.259.257	2.623.652	71.183.763	1.903.284
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Kasım 2023	46.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.169.913	74.761	1.033.638	60.322
İstanbul Caddeston Binası <sup>10</sup>	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2023	165.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	330.000	278.187	-	292.133
İstanbul Gayrettepe Binası <sup>11</sup>	13 Mayıs 2022	177.301.500	-	-	-	-	-	1.461.061	-	535.302
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule <sup>12</sup>	28 Ekim 2010	130.693.138	Maliyet Yöntemi	25 Aralık 2023	8.826.547.000	T. Halk Bankası A.Ş.	344.817.402	7.363.482	-	-
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Maliyet Yöntemi	25 Aralık 2023	6.530.223.000	-	-	890.190	-	-
İstanbul Beyoğlu Otel Binası <sup>13</sup>	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2023	323.000.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	272.127	9.776	-	-
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	27 Nisan 2020	3.878.053	-	-	-	-	-	-	155.104	10.111
<b>Binalar toplamı</b>		<b>958.954.474</b>			<b>23.181.090.000</b>		<b>587.893.601</b>	<b>20.558.334</b>	<b>212.602.255</b>	<b>11.209.228</b>
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>		<b>-</b>			<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>		<b>1.341.597.276</b>			<b>24.101.040.000</b>		<b>587.893.601</b>	<b>22.234.179</b>	<b>212.602.255</b>	<b>11.467.108</b>

(\*) Portföye giriş tutarları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları**

- 1- 1- Erzurum Yakutiye Arsasının Er Konut İnş. Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic. San. A.Ş. 'ye satışı için 18 Temmuz 2022 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 25 Mayıs 2023 tarihinde tapu devri gerçekleştirilmiştir.
- 2- Antalya Muratpaşa Arsası 22 Nisan 2022 tarihinde T. Halk Bankası A.Ş. 'den satın alınmıştır.
- 3- Bursa binası için T. Halk Bankası A.Ş. İle imzalanan kira sözleşmesi 17 Şubat 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 4- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası A.Ş. İle imzalanan kira sözleşmesi 20 Mart 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 5- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 1 Mayıs 2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 6- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 7- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası A.Ş. İle imzalanan kira sözleşmesi 23 Ocak 2022 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 8- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası A.Ş. İle imzalanan kira sözleşmesi 17 Şubat 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.
- 9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binasının 12 Mayıs 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 10- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflanmıştır. Bina için T. Halk Bankası A.Ş. ile imzalanan kira sözleşmesi doğrultusunda 01.12.2023 tarihinde kira geliri elde etmeye başlanılmıştır.
- 11- İstanbul Gayrettepe Binası 13 Mayıs 2022 tarihinde T. Halk Bankası A.Ş. 'den satın alınmış ve 2 Haziran 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 12- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası A.Ş. İle 1 Nisan 2023 tarihinde kullanıma hazır olarak teslim edilen ve aynı tarihinde imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 başlayarak kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 13- İstanbul Beyoğlu Binasının T. Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Kasım 2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 2 Aralık 2021 tarihinde "Arsa" vasıflı olarak tapu siciline işlenmiştir. Firma ile imzalanan sözleşmenin gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira alınmaya başlanılacağı hükmü doğrultusunda 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanılmıştır.
- 14- Ankara Kızılay Binası için T.Halk Bankası A.Ş. İle imzalanan kira sözleşmesi 30 Kasım 2023 tarihinde binada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları nedeniyle sonlandırılmıştır.

**Faaliyet kiralamaları**

**Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Grup**

Grup, kiralayan sıfatıyla T. Halk Bankası AŞ, Ceda Akaryakıt Turizm AŞ, Sapaz Otelcilik Turizm AŞ, Caba İnşaat Otelcilik AŞ, İpekyol Giyim AŞ, Taksim Yatırım, Recep Tayyip Erdoğan Üni. ve Türk Alman Üni. TGB Yön. A.Ş. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	637.896.541	312.604.822
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	957.743.603	900.490.099
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	987.775.405	343.399.335
	<u>2.583.415.548</u>	<u>1.556.494.256</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

**Maliyet Değeri**

	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Kullanım hakkı varlıklar (*)</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	26.323.920	28.039.179	7.218.207	61.581.306
Alımlar	2.110.219	95.506	1.260.300	3.466.026
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	(2.927.266)	(5.781.595)	(1.296.050)	(10.004.911)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.506.873	22.353.091	7.182.457	55.042.421

**Birikmiş Amortismanlar**

1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	15.614.867	28.029.499	2.685.237	46.329.603
Dönem gideri	2.259.244	58.554	2.436.112	4.753.910
Çıkışlar	(2.905.953)	(5.774.757)	(1.296.043)	(9.976.752)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	14.968.159	22.313.296	3.825.306	41.106.761
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	10.538.714	39.794	3.357.151	13.935.660

**Maliyet Değeri**

	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Kullanım hakkı varlıklar (*)</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	21.397.295	28.039.179	13.904.891	63.341.364
Alımlar	4.980.124	-	3.356.772	8.336.896
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	(53.499)	-	(10.043.455)	(10.096.954)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	26.323.920	28.039.179	7.218.207	61.581.306

**Birikmiş Amortismanlar**

1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	12.947.008	25.851.662	9.109.327	47.907.997
Dönem gideri	2.721.358	2.177.837	3.619.372	8.518.567
Çıkışlar	(53.499)	-	(10.043.463)	(10.096.962)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	15.614.867	28.029.499	2.685.237	46.329.603
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	10.709.053	9.680	4.532.971	15.251.703

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 3.243.232 TL'si (31 Aralık 2023: 4.911.059 TL) genel yönetim giderlerine, 133.178 TL'si (31 Aralık 2022: 2.297.514 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	10.930.228	10.930.228
Alımlar	1.346.433	1.346.433
Çıkışlar	(7.278)	(7.278)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>12.269.383</u>	<u>12.269.383</u>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	6.363.707	6.363.707
Dönem gideri	1.502.314	1.502.314
Çıkışlar	(7.278)	(7.278)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>7.858.744</u>	<u>7.858.744</u>
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>4.410.639</u>	<u>4.410.639</u>
<b>Maliyet Değeri</b>		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	8.855.178	8.855.178
Alımlar	2.075.050	2.075.050
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>10.930.228</u>	<u>10.930.228</u>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	5.909.509	5.909.509
Dönem gideri	454.197	454.197
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>6.363.705</u>	<u>6.363.705</u>
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>4.566.523</u>	<u>4.566.523</u>

İtfa paylarının 1.320.681 TL'si (31 Aralık 2022: 243.869 TL) genel yönetim giderlerine, 16.240 TL'si (31 Aralık 2022: 16.240 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

a) Karşılıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>		
Gider Tahakkukları	2.468.000	1.132.794
	<b>2.468.000</b>	<b>1.132.794</b>

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.

Grubun'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 5 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası, 17 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)**

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	681.831.530	1.084.190.762
-Teminat	681.831.530	837.031.262
-Rehin	-	-
-İpotek	-	247.159.500
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.263.013.159	3.798.812.656
-Teminat	3.263.013.159	3.798.812.656
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	929.642.788	668.556.015
-Teminat	929.642.788	668.556.015
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.874.487.478</b>	<b>5.551.559.433</b>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)**

Verilen Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	337.500.000	556.108.875
İller Bankası A.Ş. ( İbank )	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	159.657.243	275.739.778
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	3.085.748	3.229.511
T..C. İstanbul 18.İcra dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	340.000	560.228
T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	332.000	547.046
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	163.266	269.018
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	115.116	189.679
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	-
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	-
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	76.621	126.251
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	-
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	61.076	100.638
İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	56.500	93.097
T. Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	-	247.159.500
T.C.İzmir 28. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	67.141
			<b>501.673.570</b>	<b>1.084.190.762</b>

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	262.168.368	349.318.760
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	165.090.000	210.661.703
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	69.331.758	93.066.954
Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	21.600.000	25.665.042
Haldiz İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.	Paye Sakarya ve Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	21.550.463	2.554.745
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	24.715.950
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	13.901.890	-
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	9.651.985	8.238.650
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	9.601.884	15.821.312
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	8.405.000	-
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	7.956.864	13.108.208
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	6.500.000	-
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	6.000.000	9.218.588
Emlak Konut Asansör Sistemleri San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	3.355.275	-
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	2.923.493	1.067.231
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	3.095.406
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	2.255.966
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	1.034.890	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	1.248.449
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	746.045	1.229.281
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	733.900	1.209.269
Kaf Ve İzmir Zemin Adi Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	1.177.081
Mesta Yapı İnşaat Mühendislik San.Ve Tic.Ltd.Şti.(Avans)	İzmir Evora	Teminat mektubu	710.000	-
Gert İç Ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	646.432	1.065.145
Güneyliler Yapı Malzemeleri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	594.000	-
Gerhman Endüstri Teknolojileri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	521.182	-
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	891.847
Diğer (*)			3.901.076	5.446.356
			<b>636.644.274</b>	<b>771.055.944</b>

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyesi 500 Bin TL altında kalan TRİ'ler gruplanarak gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)**

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	501.673.570	83.556.083	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	681.831.530
<b>Toplamlar</b>	<b>501.673.570</b>	<b>83.556.083</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>121.123.053</b>	<b>96.601.877</b>	<b>681.831.530</b>

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	2.727.325.849	800.000.000	764.078.025	535.687.310	3.263.013.159
<b>Toplamlar</b>	<b>-</b>	<b>2.727.325.849</b>	<b>800.000.000</b>	<b>764.078.025</b>	<b>535.687.310</b>	<b>3.263.013.159</b>

(\*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye toplamda 2.727.325.849 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	427.761.949	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	100.285.576	1.759.000.000	-	-	-	929.642.788
<b>Toplamlar</b>	<b>100.285.576</b>	<b>1.759.000.000</b>	<b>427.761.949</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>929.642.788</b>

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

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

(\*\*\*) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 1.759.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

**b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)**

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.084.190.762	-	6.920.466.000	-	-	1.084.190.762
<b>Toplamlar</b>	<b>1.084.190.762</b>	<b>-</b>	<b>6.920.466.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.084.190.762</b>

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	3.389.671.658	1.318.184.000	593.053.783	409.140.998	3.798.812.656
<b>Toplamlar</b>	<b>-</b>	<b>3.389.671.658</b>	<b>1.318.184.000</b>	<b>593.053.783</b>	<b>409.140.998</b>	<b>3.798.812.656</b>

(\*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası A.Ş., Akbank T.A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye toplamda 3.389.671.658 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2022					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	823.865.000	-	-	-
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	-	296.591.400	520.059	247.160	123.580
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	160.385.650	1.176.479.220	-	-	-	668.432.435
<b>Toplamlar</b>	<b>160.385.650</b>	<b>1.176.479.220</b>	<b>1.120.456.400</b>	<b>520.059</b>	<b>247.160</b>	<b>668.556.015</b>

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

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

(\*\*\*) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 160.385.650 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 1.176.479.220 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**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 2023	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2022	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	681.831.530	%3,4	1.786.453.645	%10,18
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>	3.263.013.159	%16,25	6.259.417.577	%35,66
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı</i>	-	%0	918.977	%0,01
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>	-	%0	962.192	%0,01
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>	929.642.788	%4,63	388.742.704	%2,21

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u></b>		
Çalışan prim karşılığı	5.213.184	4.735.898
Kullanılmayan izin karşılığı	4.921.297	4.670.629
	<b>10.134.481</b>	<b>9.406.527</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u></b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	5.265.976	4.893.121
	<b>5.265.976</b>	<b>4.893.121</b>

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u></b>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.969.614	2.128.968
Hizmet maliyeti	2.547.232	4.797.989
Faiz maliyeti	100.729	60.583
Aktüeryal kayıp / kazanç	(351.599)	(2.094.418)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>5.265.976</b>	<b>4.893.121</b>

**Kıdem Tazminatı Karşılığı:**

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış

Fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %18,31 enflasyon ve %22,73 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %2,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL).

### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

#### Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı):

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

### 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>		
Devreden KDV	517.596.504	367.026.623
Verilen iş avansları	8.738	71.638
Diğer	16.106.482	11.483.967
	<b>533.711.723</b>	<b>378.582.228</b>
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Devreden KDV</b>		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	7.609.317	12.520.227
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	-	1.102.759
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	151.668.277	100.524.313
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	184.417.383	9.291.773
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	173.901.526	243.587.551
	<b>517.596.504</b>	<b>367.026.623</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	102.942.487	112.205.472
Ödenecek vergi ve fonlar	27.816.217	85.327.953
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	1.005.447	1.440.352
	<b>131.764.151</b>	<b>198.973.778</b>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.1. Sermaye**

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

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık		31 Aralık	
			2023	%	2022	
Halkbank	A	1,58	25.992.187	1,58	24.807.133	
Halkbank (*)	B	70,38	1.157.787.575	70,38	1.105.000.876	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	620.754	0,04	592.452	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	3	<0,01	2	
Halka açık	B	28	460.599.481	28	439.599.537	
Nominal sermaye		100	1.645.000.000	100	1.570.000.000	
<b>Nominal Sermaye</b>			<b>1.645.000.000</b>		<b>1.570.000.000</b>	
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			7.832.593.919		7.827.517.457	
<b>Toplam Sermaye</b>			<b>9.477.593.919</b>		<b>9.397.517.457</b>	

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan SPK Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir.

Özsermaye	Geçmiş Yıllar		
	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.895.528.851	7.832.593.919	(5.062.934.932)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	699.921.982	461.875.993	(238.045.989)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	805.518.608	455.019.729	(350.498.880)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan SPK Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl kârları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir.

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi	
	Öncesi Tutar	Sonrası Tutar
31 Aralık 22	6.602.399.466	7.137.563.692
1 Ocak 22	2.144.354.718	151.367.049

(\*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 121.143.867 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 39.390.721 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 33.160.263 adet).

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.1. Sermaye (Devamı)**

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden itibaren 7.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 7.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.645.000.000 TL itibari değerinde 1.645.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 472.500.000 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.2. Geri Alınmış Paylar**

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

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	1,25	392.530
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	1,16	793.413
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	1,12	1.424.042
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	1,01	1.336.955
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	1,03	873.674
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	0,75	801.333
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	0,73	1.440.618
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	2,12	2.512.599
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	3,28	4.622.095
Bedelli sermaye arttırımı pay alımı	15 Mart 2022	14.378.002	1,00	14.378.002
Yedeklerden sermaye arttırımı	1 Haziran 2022	1.127.683	2,17	2.450.454
Geri alınan payların piyasaya satışı	8 Eylül 2022	(9.150.000)	3,72	(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94	(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01	(607.118)
Piyasadan Pay Alımı	9 Şubat 2023	2.500.000	4,12	10.290.584
Piyasadan Pay Alımı	17 Şubat 2023	100.000	4,40	440.048
Piyasadan Pay Alımı	20 Şubat 2023	385.000	4,42	1.700.575
Piyasadan Pay Alımı	21 Şubat 2023	1.399.528	4,40	6.156.531
Piyasadan Pay Alımı	7 Mart 2023	50.000	4,76	238.235
Yedeklerden sermaye arttırımı	21 Eylül 2023	1.795.930	5,22	9.380.142
<b>Toplam geri alınmış paylar</b>		<b>39.390.720</b>		<b>42.266.565</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.3. Pay İhraç Primleri/İskontolar**

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 12.684.343 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup, 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüçhan hakkı kullanmayan hisselerine ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 395.226.992 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023: 461.875.993 TL. (31.12.2022: 293.389.554)

**15.4. Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 455.019.729 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 440.040.981 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

**16.1. Satışlar**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>a) Satışlar</u></b>		
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.451.078.795	260.628.135
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	781.717.208	22.475.359
<i>Kira gelirleri</i>	587.893.601	212.602.255
<i>Proje Ticari Ünite Satış Gelirleri</i>	-	25.550.521
<i>Proje Danışmanlık Gelirleri</i>	81.467.986	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	127.564.120	53.475.652
<i>Mevduat faiz ve finansal gelirler</i>	127.564.120	53.475.652
	<b>1.578.642.915</b>	<b>314.103.787</b>

**16.2. Satışların Maliyeti**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>b) Satışların maliyeti</u></b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	832.383.764	49.659.109
Proje Ticari Ünite Satış Maliyeti	-	12.514.638
Sigorta gideri	10.362.632	2.579.252
Vergi, resim ve harç giderleri	8.493.682	5.528.022
Destek hizmetleri gideri	1.262.044	1.127.126
Bina ortak giderleri	1.018.021	658.905
Danışmanlık giderleri	713.703	563.238
Bakım ve onarım giderleri	384.097	1.317.136
Diğer giderler	14.635.941	19.622
	<b>869.253.883</b>	<b>73.967.048</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
	2023	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	832.383.764	49.659.109
Personel giderleri	76.581.411	53.681.968
Komisyon giderleri (*)	33.562.832	21.833.362
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	19.545.760	74.522.253
Vergi, resim ve harç giderleri	19.049.009	7.554.873
Bağış ve Yardımlar	16.073.302	570.421
Reklam ve ilan giderleri	14.997.769	12.385.327
Sigorta gideri	10.532.577	2.733.900
Kurumsal Tanıtım giderleri	5.251.059	2.864.572
Destek hizmetleri gideri	4.901.015	4.311.119
Amortisman giderleri ve itfa payları	4.713.332	7.468.686
Danışmanlık giderleri	4.637.984	2.229.820
Kira giderleri	3.754.563	2.105.957
Bina ortak giderleri	2.212.303	3.696.383
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	2.078.340	14.428.259
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.350.734	1.230.285
Bakım ve onarım giderleri	1.319.490	1.554.268
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	1.293.094	-
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	704.891	475.625
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	629.150	543.023
Karşılık Giderleri	628.844	-
İletişim giderleri	471.580	289.395
Proje Ticari Ünite Satış Maliyeti	-	12.514.638
Diğer giderler	28.424.718	2.860.556
	<b>1.085.097.524</b>	<b>279.513.799</b>

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

**Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

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

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
	2023	2022
	1.234.586	991.586
	<b>1.234.586</b>	<b>991.586</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri (-)	123.291.707	70.096.844
Pazarlama ve satış giderleri (-)	67.806.662	46.284.559
	<b>191.098.368</b>	<b>116.381.403</b>

**18.1. Genel Yönetim Giderleri**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>		
Personel giderleri	73.430.094	49.947.046
Bağış ve Yardımlar	16.073.302	570.421
Vergi, resim ve harç giderleri	6.739.348	1.642.793
Kurumsal Tanıtım giderleri	5.251.059	2.864.572
Amortisman giderleri ve itfa payları	4.563.913	5.154.930
Kira giderleri	3.754.563	1.997.287
Destek hizmetleri gideri	3.638.971	2.933.443
Danışmanlık giderleri	2.910.771	907.227
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.350.734	1.230.285
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	704.891	475.625
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	594.327	517.932
İletişim giderleri	467.439	286.496
Bina ortak giderleri	258.543	547.290
Sigorta gideri	151.531	130.332
Bakım ve onarım giderleri	848.826	144.161
Diğer giderler	2.553.393	747.005
	<b>123.291.707</b>	<b>70.096.844</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**18.2. Pazarlama Giderleri Detayı**

	1 Ocak 31 Aralık	1 Ocak 31 Aralık
<b>b) Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Komisyon giderleri (*)	33.562.832	21.833.362
Reklam ve ilan giderleri	14.997.769	12.385.327
Vergi, resim ve harç giderleri	3.815.979	384.059
Personel giderleri	3.151.316	3.734.922
Danışmanlık giderleri	1.013.510	759.355
Bina ortak giderleri	935.739	2.490.188
Amortisman giderleri ve itfa payları	149.418	2.313.756
Bakım ve onarım giderleri	86.567	92.972
Kırtasiye giderleri	34.823	25.091
Sigorta gideri	18.414	24.316
İletişim giderleri	4.142	2.899
Destek hizmetleri gideri	-	250.550
Satış ofisi kira giderleri	-	108.670
Diğer giderler	10.036.150	1.879.093
	<b>67.806.662</b>	<b>46.284.559</b>

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

	1 Ocak 31 Aralık	1 Ocak 31 Aralık
<b>Personel Giderleri Detayı</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Maaşlar ve ücretler	52.528.823	38.668.822
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	8.354.123	5.935.070
SGK işveren payı	7.608.291	5.197.610
Sigorta giderleri	2.978.965	1.628.525
Huzur hakkı ücretleri	1.850.250	1.566.955
Diğer	3.260.960	684.987
	<b>76.581.412</b>	<b>53.681.968</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u></b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	2.233.251.668	6.417.282.527
Konusu kalmayan karşılıklar	4.822.699	7.676.090
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.721.720	3.134.949
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	1.939.697	688.907
Diğer gelirler	1.610.144	7.352.225
	<b>2.245.345.929</b>	<b>6.436.134.698</b>

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u></b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	19.545.760	74.522.253
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	2.078.340	14.428.259
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	1.293.094	-
Karşılık Giderleri	628.844	-
Diğer giderler	1.199.234	214.836
	<b>24.745.272</b>	<b>89.165.348</b>

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>Finansman Giderleri</u></b>		
Banka kredileri faiz giderleri	456.297.669	120.964.630
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	105.469.502	90.832.804
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	98.719.147	159.170.771
Komisyon giderleri	20.395.716	13.296.989
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	486.385	435.673
	<b>681.368.419</b>	<b>384.700.867</b>
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	(70.446.063)	(292.314.455)
Finansman Gideri	<b>610.922.355</b>	<b>92.386.412</b>

**21. GELİR VERGİLERİ**

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**22. PAY BAŞINA KAZANÇ**

	1 Ocak 31 Aralık 2023	1 Ocak 31 Aralık 2022
<b><u>Pay başına kazanç</u></b>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.645.000.000	1.645.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	2.585.041.025	7.057.415.575
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	1,5715	4,2902

**23. FİNANSAL ARAÇLAR**

**Finansal Borçlar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b><u>Finansal Borçlar</u></b>		
Borçlanma Senetleri	368.920.548	689.535.121
Banka Kredileri	3.249.800.047	1.931.089.955
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	164.710.056	216.266.062
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.403.284	3.785.893
	<u>3.785.833.935</u>	<u>2.840.677.032</u>

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b><u>Borçlanma Senetleri</u></b>		
Kısa vadeli kira sertifikası	368.920.548	689.535.121
	<u>368.920.548</u>	<u>689.535.121</u>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Borçlar (Devamı)**

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

ISIN Kodu	İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı	İtfa Durum
TRDHVKA22111	12 Ekim 2021	8 Şubat 2022	17,85	180.000.000	8 Şubat 2022	190.475.280	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32236	23 Kasım 2021	22 Mart 2022	15,5	120.000.000	22 Mart 2022	126.064.080	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32210	9 Kasım 2021	1 Mart 2022	16,3	200.000.000	1 Mart 2022	210.003.200	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA42219	8 Aralık 2021	5 Nisan 2022	16	232.000.000	5 Nisan 2022	244.000.432	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52226	8 Şubat 2022	17 Mayıs 2022	19,25	250.000.000	17 Mayıs 2022	262.921.250	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52234	1 Mart 2022	31 Mayıs 2022	17,5	125.000.000	31 Mayıs 2022	130.453.750	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA62232	22 Mart 2022	28 Haziran 2022	17,25	200.000.000	28 Haziran 2022	209.263.014	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72216	5 Nisan 2022	5 Temmuz 2022	17,25	250.000.000	5 Temmuz 2022	260.907.534	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72216	17 Mayıs 2022	23 Ağustos 2022	17,9	200.000.000	23 Ağustos 2022	209.612.055	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72216	26 Temmuz 2022	25 Ekim 2022	24,75	100.000.000	25 Ekim 2022	106.170.550	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72225	23 Ağustos 2022	29 Kasım 2022	19,5	230.000.000	29 Kasım 2022	242.041.926	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA12329	25 Ekim 2022	24 Ocak 2023	20,25	158.000.000	24 Ocak 2023	165.976.835	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32327	29 Kasım 2022	1 Mart 2023	21	250.000.000	1 Mart 2023	263.232.875	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA42326	24 Ocak 2023	25 Nisan 2023	20,5	100.000.000	25 Nisan 2023	105.110.960	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52341	8 Şubat 2023	9 Mayıs 2023	21,5	200.000.000	9 Mayıs 2023	210.602.740	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52366	1 Mart 2023	31 Mayıs 2023	21,25	205.000.000	31 Mayıs 2023	215.860.798	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72356	25 Nisan 2023	25 Temmuz 2023	23	50.000.000	25 Temmuz 2023	52.867.125	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA82330	17 Mayıs 2023	16 Ağustos 2023	32	50.000.000	16 Ağustos 2023	53.989.040	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92321	31 Mayıs 2023	1 Eylül 2023	34,5	100.000.000	1 Eylül 2023	108.790.410	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92348	25 Temmuz 2023	19 Ekim 2023	27,5	50.000.000	19 Ekim 2023	53.239.725	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92340	16 Ağustos 2023	9 Kasım 2023	26,5	50.000.000	9 Kasım 2023	53.085.615	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92373	31 Ağustos 2023	30 Kasım 2023	31	120.000.000	30 Kasım 2023	129.172.608	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA12436	19 Ekim 2023	18 Ocak 2024	39	100.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA22468	9 Kasım 2023	7 Şubat 2024	40,5	100.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA22484	30 Kasım 2023	27 Şubat 2024	42	150.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
						31 Aralık	31 Aralık
<b>Banka Kredileri</b>						<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kısa vadeli banka kredileri						870.904.083	526.357.222
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları						556.268.104	33.182.011
Uzun vadeli banka kredileri						1.822.627.859	1.371.550.722
						<b>3.249.800.047</b>	<b>1.931.089.955</b>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2023	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	40,69%	368.920.549	-
Sabit faizli kredi	TL	12,00%	1.427.172.188	1.822.627.859
Değişken faizli kredi	TL	27,08%	-	-
Finansal kiralama	Avro	5,10%	110.544.267	54.165.789
Faaliyet kiralaması	TL	23,50%	1.564.621	838.662
			<b>1.908.201.625</b>	<b>1.877.632.310</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Borçlar (Devamı)**

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2022	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	40,69%	689.535.121	-
Sabit faizli kredi	TL	12,00%	39.985.248	1.371.550.722
Değişken faizli kredi	TL	27,08%	519.553.985	-
Finansal kiralama	Avro	5,10%	128.461.852	87.804.209
Faaliyet kiralaması	TL	23,50%	1.509.128	2.276.766
			<u>1.379.045.334</u>	<u>1.461.631.697</u>
			31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.				
1 yıl içerisinde ödenecek			1.641.805.661	1.379.045.334
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek			878.543.509	519.329.271
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek			507.952.824	340.276.524
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek			382.010.754	255.700.080
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek			292.596.529	196.848.996
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek			82.924.658	149.476.827
			<u>3.785.833.935</u>	<u>2.840.677.031</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### 24.1. Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>		
Finansal Borçlar	3.785.833.935	2.840.677.032
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(72.796.501)	(782.648.063)
Net Borç	3.713.037.434	2.058.028.968
Toplam Özkaynak	20.079.011.205	17.552.401.837
Toplam Sermaye	1.645.000.000	1.570.000.000
<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>% 226</b>	<b>% 131</b>

### 24.2. Finansal Risk Faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi**

**Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Alacaklar</b>				<b>Bankalardaki Mevduat</b>
	<b>Ticari Alacaklar</b>		<b>Diğer Alacaklar</b>		
	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	19.250.000	32.148.017	-	-	72.772.374
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	19.250.000	32.148.017	-	-	72.772.374

(\*) 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

**Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

	<b>Alacaklar</b>				<b>Bankalardaki Mevduat</b>
	<b><u>Ticari Alacaklar</u></b>		<b><u>Diğer Alacaklar</u></b>		
	<b><u>İlişkili Taraf</u></b>	<b><u>Diğer Taraf</u></b>	<b><u>İlişkili Taraf</u></b>	<b><u>Diğer Taraf</u></b>	
<b>31 Aralık 2022</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	10.712.407	-	-	782.163.130
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	10.712.407	-	-	782.163.130

(\*) 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

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

**24.2.b. Likidite Riski Yönetimi**

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

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

**Likidite Riski Tablosu:**

31 Aralık 2023

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	3.249.800.047	4.394.647.092	870.921.094	320.445.681	2.996.330.986	206.949.332
Borçlanma senedi ihraçları	368.920.548	385.071.240	385.071.240	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	164.710.056	172.073.348	39.660.723	73.421.681	58.990.945	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	2.403.284	2.818.559	510.308	1.420.351	887.900	-
Ticari borçlar	114.318.533	114.318.533	114.318.533	-	-	-
Diğer borçlar	131.764.151	131.764.151	131.764.151	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>4.031.916.619</b>	<b>5.200.692.924</b>	<b>1.542.246.049</b>	<b>395.287.713</b>	<b>3.056.209.831</b>	<b>206.949.332</b>

31 Aralık 2022

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	1.931.089.955	2.727.652.718	544.468.430	15.939.341	1.837.877.577	329.367.369
Borçlanma senedi ihraçları	689.535.121	707.221.716	707.221.716	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	216.266.062	226.878.699	32.290.514	99.636.169	94.952.016	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*)	3.785.891	4.660.704	528.487	1.502.342	2.629.874	-
Ticari borçlar	774.300.565	811.984.136	634.243.518	-	177.740.619	-
Diğer borçlar	198.973.781	198.973.777	198.973.777	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>3.813.951.376</b>	<b>4.677.371.750</b>	<b>2.117.726.442</b>	<b>117.077.852</b>	<b>2.113.200.086</b>	<b>329.367.369</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi**

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

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi**

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

Döviz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
2a. Parasal Finansal Varlıklar	544.679	12.500	5.425
4. DÖNEN VARLIKLAR	544.679	12.500	5.425
5. Ticari Alacaklar	4.556.900	-	139.894
8. DURAN VARLIKLAR	4.556.900	-	139.894
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.101.579	12.500	145.319
10. Ticari Borçlar	368.641	12.500	-
11. Finansal Yükümlülükler	110.544.267	-	3.387.541
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	110.912.909	12.500	3.387.541
15. Finansal Yükümlülükler	54.165.789	-	1.659.867
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	54.165.789	-	1.659.867
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	165.078.698	12.500	5.047.408
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	159.977.118	-	4.902.089
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(159.977.118)	-	(4.902.089)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

Döviz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.042	2	50
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.042	2	50
5. Ticari Alacaklar	4.556.900	-	139.894
8. DURAN VARLIKLAR	4.556.900	-	139.894
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.557.942	2	139.944
11. Finansal Yükümlülükler	77.962.926	-	3.903.846
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77.962.926	-	3.903.846
15. Finansal Yükümlülükler	53.287.984	-	2.668.295
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	53.287.984	-	2.668.295
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	131.250.909	-	6.572.141
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	126.692.967	(2)	6.432.197
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(126.692.967)	2	(6.432.197)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

Kur Riskine Duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2023			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	15.996.792	(15.996.792)	15.996.792	(15.996.792)
<b>6- AVRO net etki (4+5)</b>	<b>15.996.792</b>	<b>(15.996.792)</b>	<b>15.996.792</b>	<b>(15.996.792)</b>
	<b>15.996.792</b>	<b>(15.996.792)</b>	<b>15.996.792</b>	<b>(15.996.792)</b>
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2022			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4	(4)	4	(4)
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>4</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>	<b>(4)</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
<b>6- AVRO net etki (4+5)</b>	<b>(12.133.765)</b>	<b>12.133.765</b>	<b>(12.133.765)</b>	<b>12.133.765</b>
	<b>(12.133.761)</b>	<b>12.133.761</b>	<b>(12.133.761)</b>	<b>12.133.761</b>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi**

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

Faiz Oranı Duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	31 Aralık	31 Aralık
	2023	2022
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	537.497.971	2.321.123.044
<b>Değişken Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	3.248.335.964	519.553.988

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

31 Aralık 2023	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	72.796.501	-	72.796.501	27
Ticari alacaklar	32.148.017	-	32.148.017	5
İlişkili taraflardan alacaklar	19.250.000	-	19.250.000	
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	3.785.833.935	3.785.833.935	23
Ticari borçlar	-	114.318.533	114.318.533	5

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	782.648.063	-	782.648.063	27
Ticari alacaklar	10.712.407	-	10.712.407	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	1.723.994.240	1.723.994.240	23
Ticari borçlar	-	634.198.320	634.198.320	5
İlişkili taraflara borçlar	-	140.102.248	140.102.248	4

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	72.772.374	782.163.130
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	9.453.166	46.212.171
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	63.319.208	735.950.959
Beklenen zarar karşılığı (-)	(873)	(9.385)
Diğer hazır değerler (**)	25.000	494.318
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.796.501	782.648.063
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(83.047)	(6.196.302)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.713.454	776.451.761

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

(\*\*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>
<b><u>Vadeli mevduat</u></b>			
TL	53.515.534	%13,00	2 Ocak 2024
TL	4.716.204	%24,00	2 Ocak 2024
TL	4.716.611	%43,00	30 Ocak 2024
TL	2.851	%4,75	2 Ocak 2024
TL	368.008	%1,00	1 Nisan 2024
<b>63.319.208</b>			

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Tutar</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>
<b><u>Vadeli mevduat</u></b>			
TL	315.483.191	%13,00	2 Ocak 2023
TL	85.949	%11,00	2 Ocak 2023
TL	55.418	%7,00	2 Ocak 2023
TL	48.410	%12,25	2 Ocak 2023
TL	2.375.291	%11,00	2 Ocak 2023
TL	417.902.700	%23,00	12 Ocak 2023
<b>735.950.959</b>			

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 Bakanlığına bağlı Güney New York Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde, Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Banka hakkında dava açılmıştır.

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

Banka Yönetim Kurulunun 27 Mart 2020 tarihli toplantısında, 31 Mart 2020 tarihinde Bölge Mahkemesi nezdinde davanın esastan görüşülmeye başlanacağı duruşmaya Banka temsilcilerinin katılmasına, dava tebliğinin kabul edilmesine ve dava sürecinde Banka'yı 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında yer alan gerek FSIA (Yabancı Devlet Dokunulmazlığı Yasası) gerekse teamül hukuku çerçevesinde Banka'nın devlet dokunulmazlığını haiz olduğu gerekçesiyle davanın reddedilmesine dair itirazını, İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Banka'nın temyiz talebini esaslan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü savunma duruşması 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, devlet dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yüksek Mahkemesine (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesinden davanın Bölge Mahkemesine geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep, İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yüksek Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesindeki yasal süreç askıya alınmıştır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

İkinci İstinaf nezdindeki karşılıklı dilekçe süreci, 31 Temmuz 2023 tarihinde Banka'nın sunduğu açılış dilekçesi ile başlayıp 12 Ocak 2024 tarihinde tamamlanmıştır. 28 Şubat 2024 tarihinde ise sözlü savunma duruşması gerçekleşmiş ancak İkinci İstinaf, konuya ilişkin henüz bir karar vermemiştir.

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

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

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını 30 Haziran 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine taşıyarak kararı temyiz etmiştir. Karşılıklı dilekçe sürecinin tamamlanması sonrasında, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek tazminat talepli hukuk davasını düşürmüştür. Müşteki, İkinci İstinaf Mahkemesinin kararını temyiz edebilmek adına 30 Ağustos 2023 tarihinde ABD Yüksek Mahkemesine başvuruda bulunmuştur. ABD Yüksek Mahkemesi, 5 Ocak 2024 tarihinde temyiz başvurusunu ele almış ve 8 Ocak 2024 tarihinde müştekilerin talebini reddettiğine dair kararını yayımlamıştır. Buna göre, 27 Mart 2020 tarihinde Banka hakkında açılan *Owens* davası nihai olarak düşmüştür.

Son olarak, 151 adet davacı tarafından 26 Temmuz 2023 tarihinde, ABD Güney New York Bölge Mahkemesine sunulan şikâyet dilekçesi ile Banka hakkında, *Owens* davası ile benzer şekilde tazminat talepli yeni bir hukuk davası (*Hughes* veya *ikinci hukuk* davası) açılmıştır. Davanın tebliği 1 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Şikâyetnameye göre müştekiler, çeşitli ülkelerde yaşadıkları birtakım mağduriyetler ile Banka hakkında 15 Ekim 2019 tarihinde açılmış olan mevcut ceza davasındaki sözde iddialar arasında bağlantı kurmaya çalışarak Mahkemeden, yasaların izin verdiği ölçüde tazminat kararı talep etmektedirler.

Banka, 22 Aralık 2023 tarihinde davanın reddedilmesine dair istemini Bölge Mahkemesine sunmuş ve karşılıklı dilekçe süreci 22 Nisan 2024 tarihinde sona ermiştir. Bölge Mahkemesi, Savcılığın talebine istinaden 1 Mayıs 2024 tarihinde verdiği karar ile Banka hakkındaki ceza davası sonuçlanana kadar söz konusu hukuk davasındaki tüm yargı süreçlerinin durdurulmasına hükmetmiştir. Dolayısıyla Banka hakkındaki ceza davasında nihai karar verilene kadar *Hughes* davası askıya alınmıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	<b>Finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2023 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2022 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	64.665.139	169.465.833
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	25.733.790.636	22.328.908.278
<b>C</b>	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	226.779.528	226.779.528
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		488.858.522	838.114.700
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>26.514.093.826</b>	<b>23.563.268.339</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.381.123.879	1.492.743.332
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		--
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	164.710.056	131.250.909
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	20.077.476.844	17.523.739.279
	Diğer kaynaklar		2.890.783.047	4.415.534.819
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>26.514.093.826</b>	<b>23.563.268.339</b>
	<b>Diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2023 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2022 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	64.640.139	102.848.060
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.874.487.478	5.304.399.933
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,06	%94,76
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,1	%1,68
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%41,94	%39,54
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,24	%0,44
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--