

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ**

31 MART 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2024 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun, bireysel nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem bireysel finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

28 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ("Banka") etkilenebileceği aşağıdaki hususlara 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 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 müşteri 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 bildirilen sonucu etkilememektedir.



Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait bireysel finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 17 Mayıs 2024 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 10 Mayıs 2023 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

1 Temmuz 2024
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-3
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	5
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	27
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	32
6. STOKLAR	33
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	35
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	36
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	41
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	43
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	44
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	51
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	53
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	57
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	58
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	59
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	61
20. FİNANSMAN GİDERLERİ.....	61
21. GELİR VERGİLERİ.....	61
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	62
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	62
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	64
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	72
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	74
27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	74
28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	75
29. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	77
EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	78

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.404.589.975	2.344.023.437
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	23.566.696	74.406.052
Ticari Alacaklar	5	3.091.826	24.966.526
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	-	22.149.747
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.091.826	2.816.779
Stoklar	6	1.961.443.385	1.818.128.071
Peşin Ödenmiş Giderler	7	28.086.292	24.430.873
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		28.086.292	24.430.873
Diğer Dönen Varlıklar	14	388.401.776	402.091.915
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		388.401.776	402.091.915
		-	-
		-	-
Duran Varlıklar		27.829.650.569	28.164.053.619
Finansal Yatırımlar	29	260.940.613	260.940.742
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklırdaki yatırımlar</i>	29	260.940.613	260.940.742
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	27.448.401.426	27.792.103.862
Maddi Duran Varlıklar	10	37.019.999	15.419.873
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.487.303	5.057.912
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		5.487.303	5.057.912
Peşin Ödenmiş Giderler	7	77.801.228	90.531.230
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	7.363.170	7.323.287
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		70.438.058	83.207.943
TOPLAM VARLIKLAR		30.234.240.544	30.508.077.056

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.064.655.683	3.863.823.905
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.521.285.297	1.279.430.997
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.519.674.262	1.277.630.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		1.611.035	1.800.311
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	303.198.581	640.062.236
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	303.198.581	640.062.236
Ticari Borçlar	5	84.369.758	128.014.871
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		84.369.758	128.014.871
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	2.021.512.707	1.676.214.964
<i>İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	4	589.138.976	501.017.147
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		1.432.373.731	1.175.197.817
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.210.214	14.460.598
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	11.560.214	11.661.101
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	1.650.000	2.799.497
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	121.079.126	125.640.239
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		121.079.126	125.640.239
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.815.346.652	3.542.380.815
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	880.214.126	2.160.471.771
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	879.796.541	2.159.506.776
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		417.585	964.995
Ticari Borçlar	5	367.978	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		367.978	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	929.188.209	1.375.849.821
<i>İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	4	929.188.209	1.375.849.821
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	5.576.339	6.059.223
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.576.339	6.059.223
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.880.002.335	7.406.204.720

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		24.354.238.209	23.101.872.336
Ödenmiş Sermaye	15	3.145.000.000	1.645.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	9.369.373.538	9.254.329.301
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(71.072.501)	(39.390.720)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		535.095.295	531.451.253
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler <i>- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>		1.307.567 <i>1.307.567</i>	1.504.534 <i>1.504.534</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	513.735.989	513.735.989
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		11.195.241.979	8.233.749.457
Net Dönem Karı veya Zararı		(334.443.658)	2.961.492.522
TOPLAM KAYNAKLAR		30.234.240.544	30.508.077.056

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
	Dipnot Referansları		
Hasılat	16	148.083.176	63.801.597
Satışların Maliyeti (-)	16	(10.318.455)	(2.114.965)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		137.764.721	61.686.632
BRÜT KAR/ZARAR		137.764.721	61.686.632
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(31.796.840)	(43.622.822)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(14.768.008)	(12.213.597)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	3.133.825	36.919.054
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(467.367.939)	(197.685)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(373.034.241)	42.571.582
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(373.034.241)	42.571.582
Finansman Giderleri (-)	20	(451.537.528)	(18.392.039)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		490.128.111	1.223.669.879
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(334.443.658)	1.247.849.422
DÖNEM KARI		(334.443.658)	1.247.849.422
DÖNEM KARI (ZARARI)		(334.443.658)	1.247.849.422
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Tanımlanmış Fayda Planları			
Yeniden Ölçüm Kazançları		(196.967)	255.311
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(334.640.625)	1.248.104.733
Pay Başına Kazanç	22	(0,01337)	0,7948

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	9.238.128.955	(33.160.263)	556.248.358	(2.294.257)	505.743.900	255.657.224	8.073.121.084	20.163.445.001
Transferler		-	-	-	-	-	-	8.073.121.084	(8.073.121.084)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	255.311	-		1.247.849.422	1.248.104.733
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(3.211.910)	(4.434.528)	(20.518.748)	-	-	-	-	(28.165.186)
Sermaye Artırımı	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	9.234.917.045	(37.594.791)	535.729.610	(2.038.946)	505.743.900	8.328.778.308	1.247.849.422	21.383.384.548
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	9.254.329.301	(39.390.720)	531.451.253	1.504.534	513.735.989	8.233.749.457	2.961.492.522	23.101.872.336
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.961.492.522	(2.961.492.522)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(196.967)	-		(334.443.658)	(334.640.625)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(4.772.424)	(31.681.781)	-	-	-	-	-	(36.454.205)
Sermaye Artırımı	15	1.500.000.000	119.816.661	-	3.644.042	-	-	-	-	1.623.460.703
31 Mart 2024 itibarıyla bakiyeler	15	3.145.000.000	9.369.373.538	(71.072.501)	535.095.295	1.307.567	513.735.989	11.195.241.979	(334.443.658)	24.354.238.209

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2024	Sırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		(334.443.658)	1.247.849.422
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	1.973.477	770.686
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	5-12-13	(1.899.498)	(1.326.021)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20-27	504.762.822	555.034.677
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	466.252.545	36.288.384
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	10-11	57.758	-
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(23.719)	(317)
- Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		1.506.638	4.558.215
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(143.315.314)	(171.671.099)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		21.843.470	4.935.831
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		9.074.583	394.147.708
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		13.690.549	(153.049.962)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(43.277.135)	(385.193.937)
- Erteleilmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(101.363.869)	537.651.937
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.470.455)	(161.001.572)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		390.368.194	1.908.993.952
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(220.578)
Alınan Faiz		2.190.261	5.896.172
		392.558.455	1.914.669.546
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(24.060.752)	(191.756)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(122.550.110)	(2.287.120.863)
		(146.610.862)	(2.287.312.619)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Giriş/Çıkışları		(1.813.033.339)	401.967.566
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.587.006.499	-
Ödenen Faiz		(69.206.527)	(69.930.633)
		(295.233.367)	332.036.933
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(49.285.774)	(40.606.140)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		23.719	317
		(1.506.638)	(4.558.215)
		74.315.605	115.726.283
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
(A+B+C+D)	27	23.546.912	70.562.245

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'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 bu raporda ("Şirket") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Şirket'in temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket, SPK'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). 8 Şubat 2024 tarihinde 1.500.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3.145.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2023: 43).

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

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir) 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'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.

Şirket, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmıştır. Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nu 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2022 tarihinde onay verilmiştir. 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. Şirket'in sermayesinin 3.145.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08 Şubat 2024 tarihinde onay verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

<u>Tarih</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Bedelli</u>	<u>Artırım bedeli</u>	<u>Kaynaklar</u>
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli Nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Eylül 2023	1.645.000.000	Bedelsiz	75.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Şubat 2024	3.145.000.000	Bedelli	1.500.000.000	Bedelli Nakit

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 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. AŞ ile Adi Ortaklık kurmuştur.

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

Şirket, 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.

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş değerleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir. Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")'nin son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif artışı %100'ün üzerinde olduğundan, KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı 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 gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, 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.

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31 Mart 2024	2.139,47	1,00000	%211
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15064	%268
31 Mart 2023	1.269,75	1,68495	%152

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, aylık raporlama tarihinden yılsonu raporlama tarihine göre düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Mart 2024'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

İşletmenin geçerli para birimi ekonomisinde yüksek enflasyonun varlığını tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, işletme, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29'un gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, işletmenin finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için, bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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:

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

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

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

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

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS 11 uyarınca muhasebeleştirir.

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Ağustos 2023'te UMSK aşağıdakilere açıklık getirmek için UMS 21'i değiştirmiştir:

- Bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde ve
- Bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı bir şirketin geçerli (spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir.

Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Özeti (Devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

- Düzeltme gerektirmeyen gözlemlenebilir bir döviz kuru veya
- Başka bir tahmin tekniği.

Değişikliklere göre şirketlerin, tahmini döviz kuru kullanımının finansal tablolar üzerindeki etkisini değerlendirmelerine yardımcı olmak için şirketlerin yeni açıklamalar sunması gerekecektir. Bu açıklamalar şunları içerebilir:

- Para biriminin takas edilememesinin niteliği ve finansal etkileri
- Kullanılan spot döviz kuru
- Tahmin süreci ve
- Para biriminin takas edilememesi nedeniyle şirketin maruz kalacağı riskler.

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok hükümü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

UFRS 18, kar veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet karı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

UFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, UFRS 18 uygulamasının, bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklenmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devam)

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- 1) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- 2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü- TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan Değişiklikler
- 3) TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- 4) TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devam)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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, enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri enflasyona göre düzeltilmiş değerinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, enflasyona göre düzeltilmiş 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 varlıklar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

Kiracı Durumunda Şirket

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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. Kullanım hakkı varlıkları için TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulanmıştır. Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ölçülmektedir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Şirket (Devamı)

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

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

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

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

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

Kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

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

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

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, 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 Şirket'in 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.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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)

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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)

Değer Düşüklüğü (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler (Devamı)

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. 31 Mart 2024 itibarıyla ekspertiz raporu alınmayan yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2023 bilanço değerleri üzerinden enflasyon katsayıları ile gerçeğe uygun değerleri hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 (Devamı)

Ertelenmiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5. Bölümlere Göre Raporlama

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

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

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

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

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

Şirket'in bağlı ortaklıklarındaki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	% 100	% 100

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	% 50	% 50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	-	-
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	% 50	% 50

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2 Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	9.122.115	10.373.866
Kısa vadeli yükümlülükler	(662.465)	(769.354)
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	112.638	309.963

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	-	404.783

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2 Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı, 24 Ağustos 2017 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	1.877.082.374	1.727.109.013
Duran varlıklar	29.569.770	38.601.312
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.057.151.906)	(1.853.323.694)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(108.290)
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(68.838.061)	14.585.182

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	5.448.666	6.309.044
Vadeli mevduat	18.015.928	62.639.134
Pos bakiyesi	100.000	28.766
	23.564.594	68.976.944
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not: 23)	530.988.356	424.493.351
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	1.192.313.581	1.366.003.335
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	822.576.542	2.097.181.654
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	156.790.905	189.521.358
	2.702.669.384	4.077.199.698

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2024						
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)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(1.775.548)	386.414.026	(172.207)	(116.076.603)	2.864.079	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	48.640.748	-	-	2.377.010	-
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.580.866	9.309.464	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	809.894	-
	(1.775.548)	438.635.640	9.137.257	(116.076.603)	6.050.983	-

1 Ocak - 31 Mart 2023						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(13.975.469)	85.184.799	(68.650)	(32.020.737)	8.128.914	74.509.918
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	41.685.425	-	-	2.837.907	44.523.332
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.838.057	10.406.231	-	-	13.394.981
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	-	-	-	-	6.428	-
	(13.975.469)	129.708.281	10.337.581	(32.020.737)	10.973.249	132.428.231

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	3.136.401	2.669.526
	3.136.401	2.669.526

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	3.123.057	3.068.966
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	22.149.747
Beklenen zarar karşılığı (-)	(31.231)	(252.187)
	<u>3.091.826</u>	<u>24.966.526</u>

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak (senetler) bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Satılan konutlar	663.737	3.744
<i>Evora İzmir projesi</i>	660.483	-
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	3.254	3.744
Kiralanan gayrimenkuller (*)	2.459.320	25.214.969
Beklenen zarar karşılığı (-) (**)	(31.231)	(252.187)
	<u>3.091.826</u>	<u>24.966.526</u>

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

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

Beklenen zarar karşılığı hareketleri	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi	(252.187)	(87.431)
Konusu kalmayan karşılıklar	220.956	43.240
Kapanış bakiyesi	(31.231)	(44.191)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.2. Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	84.369.758	128.014.871
	84.369.758	128.014.871
Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	367.978	-
	367.978	-

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

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2024 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.425.685	-	-	1.425.685
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	1.551.974.314	143.315.314	-	1.695.289.628
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	264.728.072	-	-	264.728.072
Toplam	1.818.128.071	143.315.314	-	1.961.443.385
Stoklar	1 Ocak 2023 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Mart 2023 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.267.031	158.653	-	1.425.684
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	780.154.910	269.359.544	-	1.049.514.454
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	235.268.671	29.459.402	-	264.728.073
Toplam	1.016.690.612	298.977.599	-	1.315.668.211

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR (Devamı)

(1) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Mart 2024 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir. (31 Mart 2023 döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir.)

(2) Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 31 Mart 2024 raporlama döneminde 755 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Mart 2023 raporlama döneminde ise 657 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

(3) Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ' nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla 138 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (31 Mart 2023 raporlama döneminde 40 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	28.086.292	24.430.873
	<u>28.086.292</u>	<u>24.430.873</u>
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili Taraflara Verilen Yatırım Avansları	7.363.170	7.323.287
Verilen Yatırım Avansları	69.701.151	82.029.925
Peşin Ödenmiş Sigorta ve Diğer Giderler	736.907	1.178.018
	<u>77.801.228</u>	<u>90.531.230</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	55.746.253	60.009.233
İzmir Evora Projesi	21.318.068	29.343.979
	<u>77.064.321</u>	<u>89.353.212</u>

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Tümü)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri	1.432.217.196	1.175.197.817
Peşin Alınan Kiralar	1.518.483.720	1.876.866.968
	<u>2.950.700.916</u>	<u>3.052.064.785</u>

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	1.518.327.185	1.876.866.968
İzmir Evora Projesi	1.085.565.932	991.504.392
Paye Sakarya Projesi	346.651.264	183.693.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	156.535	-
	<u>2.950.700.916</u>	<u>3.052.064.785</u>

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	589.138.976	501.017.147
İzmir Evora projesi	1.085.565.932	991.504.392
Paye Sakarya Projesi	346.651.264	183.693.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	156.535	-
	<u>2.021.512.707</u>	<u>1.676.214.964</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	929.188.209	1.375.849.821
	<u>929.188.209</u>	<u>1.375.849.821</u>

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in iki adet (İstanbul Finans Kule A Blok ve B Blok) yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul ve Marka Kurumsal Gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 8.174.456.891 TL'dir. (31 Aralık 2023: 7.945.088.979 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	1 Ocak 2024 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Mart 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	34.345.215	--	--	--	--	34.345.215
Antalya Muratpaşa Arsası	711.715.747	--	--	--	--	711.715.747
İstanbul Beykoz Arsası	343.452.144	--	--	--	--	343.452.144
Arsalar toplamı	1.089.513.106	--	--	--	--	1.089.513.106
Ankara Bahçelievler Binası 1	56.255.093	--	--	--	--	56.255.093
Ankara Bahçelievler Binası 2	40.622.099	--	--	--	--	40.622.099
Ankara Başkent Binası	76.199.003	--	--	--	--	76.199.003
Ankara Kızılay Binası	124.945.522	2.362.809	--	--	--	127.308.331
Bursa Binası	83.175.992	--	--	--	--	83.175.992
İstanbul Beşiktaş Binası	166.041.347	--	--	--	--	166.041.347
İstanbul Etiler Binası	182.375.843	--	--	--	--	182.375.843
İstanbul Ataköy Binası	121.617.589	--	--	--	--	121.617.589
İstanbul Bakırköy Binası	154.814.015	--	--	--	--	154.814.015
İstanbul Fatih Binası	85.507.741	--	--	--	--	85.507.741
İstanbul Salıpazarı Binası	852.621.449	--	--	--	--	852.621.449
İstanbul Karaköy Binası	408.589.621	--	--	--	--	408.589.621
İstanbul Şişli Binası	150.562.314	--	--	--	--	150.562.314
Levent Otel	2.327.737.101	--	--	--	--	2.327.737.101
Ataşehir Finans Kule	2.551.020.415	21.742	--	--	--	2.551.042.157
İstanbul Caddebostan Binası	189.854.979	1.012.000	--	--	32.007	190.898.986
İstanbul Finans Kule A Blok	10.156.144.796	68.284.745	--	--	(273.686.541)	9.950.743.000
İstanbul Finans Kule B Blok	7.513.911.197	50.868.814	--	--	(192.598.011)	7.372.182.000
İzmir Konak Binası-1	246.503.895	--	--	--	--	246.503.895
İzmir Konak Binası-2	128.433.518	--	--	--	--	128.433.518
Kocaeli Binası	84.204.991	--	--	--	--	84.204.991
Kocaeli Şekerpınar A Blok	575.318.117	--	--	--	--	575.318.117
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	54.478.616	--	--	--	--	54.478.616
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	371.655.502	--	--	--	--	371.655.502
Binalar toplamı	26.702.590.755	122.550.110	--	--	(466.252.545)	26.358.888.320
Toplam	27.792.103.861	122.550.110	--	--	(466.252.545)	27.448.401.426

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2023 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Mart 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	33.651.258	-	-	-	-	33.651.258
İstanbul Beyoğlu Arsası	560.306.233	-	-	-	-	560.306.233
Arsalar toplamı	593.957.491	-	-	-	-	593.957.491
İstanbul Karaköy Binası	50.836.536	-	-	-	-	50.836.536
İstanbul Salıpazarı Binası	38.367.197	-	-	-	-	38.367.197
İzmir Konak Binası-1	74.999.871	-	-	-	-	74.999.871
Ankara Kızılay Binası	117.548.088	-	-	-	-	117.548.088
İstanbul Beşiktaş Binası	75.837.476	-	-	-	-	75.837.476
İstanbul Şişli Binası	155.466.826	568.672	-	-	11.804	156.047.302
İzmir Konak Binası-2	176.322.132	-	-	-	-	176.322.132
Ankara Başkent Binası	114.514.589	-	-	-	-	114.514.589
İstanbul Bakırköy Binası	145.039.173	-	-	-	-	145.039.173
Bursa Binası	80.198.131	-	-	-	-	80.198.131
Ankara Bahçelievler Binası 1	764.062.573	-	-	-	-	764.062.573
Kocaeli Binası	379.187.381	-	-	-	-	379.187.381
İstanbul Caddebostan Binası	142.195.268	-	-	-	-	142.195.268
Ankara Bahçelievler Binası 2	2.314.938.961	-	-	-	-	2.314.938.961
İstanbul Ataköy Binası	2.467.101.015	-	-	-	-	2.467.101.015
İstanbul Nişantaşı Binası	212.344.933	-	-	-	-	212.344.933
Ataşehir Finans Kule	625.659.179	-	-	-	-	625.659.179
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	229.408.365	-	-	-	-	229.408.365
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	116.600.120	-	-	-	-	116.600.120
Gayrettepe Binası	79.269.122	-	-	-	-	79.269.122
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB (Boş)	559.870.168	86.371	-	-	4.756	559.961.295
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	332.111.268	-	-	-	-	332.111.268
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Kuruyemiş	51.389.369	-	-	-	-	51.389.369
Binalar toplamı	9.303.267.741	655.043	-	-	16.560	9.303.939.344
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	14.441.601.666	2.286.465.820	-	-	36.271.824	16.764.339.310
İstanbul Beyoğlu Projesi	209.614.784	-	-	-	-	209.614.784
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	14.651.216.450	2.286.465.820	-	-	36.271.824	16.973.954.094
Toplam	24.548.441.682	2.287.120.863	-	-	36.288.384	26.871.850.929

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (**)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri (*)	Kiracı/Kiraçlar	Elde Edilen Kıra Geliri (2024 Üç Aylık) (TL)	Direkt İşletme/bakım giderleri (2024 Üç Aylık) (TL)	Elde Edilen Kıra Geliri (2023 Üç Aylık) (TL)	Direkt İşletme/bakım giderleri (2023 Üç Aylık) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Kasım 2023	29.000.000	-	-	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası ¹	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Ekim 2023	600.950.000	-	-	-	-	-
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27 Kasım 2023	290.000.000	-	-	77.573	-	-
Arsalar toplamı		372.595.802			919.950.000			77.573		
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Kasım 2023	47.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	742.657	3.334	802.839	2.197
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.	379.177	1.870	371.515	1.219
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.	278.237	12.005	1.120.487	8.265
Ankara Kızılay Binası ¹²	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2023	105.500.000	T. Halk Bankası A.Ş., T.C. Dışişleri Bakanlığ.	550.459	22.969	1.555.501	8.466
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. TGB Yön. A.Ş.	777.494	70.105	10.631.752	179.924
Bursa Binası ²	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Ekim 2023	68.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	-	14.351	643.464	11.408
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8 Kasım 2023	102.690.000	T. Halk Bankası A.Ş.	881.905	17.052	953.371	8.014
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Kasım 2023	130.720.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.578.146	20.332	1.706.033	9.792
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Kasım 2023	140.200.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.346.065	5.959	1.455.146	5.123
İstanbul Etiler Binası ³	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15 Aralık 2023	158.500.000	T. Halk Bankası A.Ş.	502.515	4.601	1.082.790	1.890
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Kasım 2023	72.200.000	T. Halk Bankası A.Ş.	751.940	10.154	812.875	4.566
İstanbul Karaköy Binası ⁴	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	13 Kasım 2023	345.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.929.343	385.071	2.091.112	22.446
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.	8.832.513	82.068	8.804.347	82.735
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Kasım 2023	127.130.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.141.835	16.681	1.234.365	9.103
İzmir Konak Binası-1 ⁵	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Kasım 2023	208.140.000	T. Halk Bankası A.Ş.	-	264.585	-	183.267
İzmir Konak Binası-2 ⁶	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Ekim 2023	105.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	-	30.198	253.518	38.201
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Kasım 2023	71.100.000	T. Halk Bankası A.Ş.	928.321	21.894	1.003.549	9.757
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	29 Kasım 2023	500.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	5.916.187	723.551	5.900.642	330.142
Kocaeli Şekerpınar B Blok ⁷	11 Eylül 2012	39.830.221	-	-	-	-	-	-	-	592.059
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	18.070.215	322.240	17.086.666	275.315
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17 Kasım 2023	46.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	364.860	8.836	395.453	6.200
İstanbul Caddebostan Binası ⁸	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2023	165.000.000	T. Halk Bankası A.Ş.	1.026.293	10.084	-	77.204
İstanbul Gayrettepe Binası ⁹	13 Mayıs 2022	177.301.500	-	-	-	-	-	-	-	247.672
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ¹⁰	28 Ekim 2010	130.693.138	Maliyet Yöntemi	27 Mart 2024	9.950.743.000	T. Halk Bankası A.Ş.	98.966.537	6.801.840	-	-
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Maliyet Yöntemi	27 Mart 2024	7.372.182.000	-	-	1.378.477	-	-
İstanbul Beyoğlu Otel Binası ¹¹	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2023	323.000.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	846.308	12.624	-	-
Binalar toplamı		950.076.421			25.055.245.000		145.811.007	10.240.881	57.905.425	2.114.965
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		1.322.672.223			25.975.195.000		145.811.007	10.318.454	57.905.425	2.114.965

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekspertiz değerleri en son değerlendirme yapılan tarih itibarıyla sunulmuş olup Mart 2024 öncesi değerlendirme gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkuller nominal değerleri üzerinden sunulmuştur. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

- 1- Antalya Muratpaşa Arsası 22 Nisan 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmıştır.
- 2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 3- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 20 Mart 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 4- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası AŞ ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 1 Mayıs 2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 5- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 6- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 7- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binasının 12 Mayıs 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 8- 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 AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi doğrultusunda 01.12.2023 tarihinde kira geliri elde etmeye başlanılmıştır.
- 9- İstanbul Gayrettepe Binası 13 Mayıs 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmış ve 2 Haziran 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 10- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 11- 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 sözleşme doğrultusunda gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira alınmaya başlanılacağı hükmü doğrultusunda 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanılmıştır.
- 12- Ankara Kızılay Binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 30 Kasım 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Grup, kiralayıcı 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. AŞ ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralalamaları	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	655.168.770	635.496.620
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	872.842.306	955.743.668
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	944.588.464	987.775.405
	<u>2.472.599.540</u>	<u>2.579.015.693</u>

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	28.414.112	25.720.276	8.264.396	62.398.784
Alımlar	23.100.000	-	-	23.100.000
Transferler			-	-
Çıkışlar	(51.340)	-	(1.351.394)	(1.402.734)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>51.462.772</u>	<u>25.720.276</u>	<u>6.913.002</u>	<u>84.096.050</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	16.902.888	25.674.487	4.401.536	46.978.911
Dönem gideri	667.574	2.536	772.006	1.442.116
Çıkışlar	(18.520)	24.937	(1.351.393)	(1.344.976)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>17.551.942</u>	<u>25.701.960</u>	<u>3.822.149</u>	<u>47.076.051</u>
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	<u>33.910.830</u>	<u>18.316</u>	<u>3.090.853</u>	<u>37.019.999</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	29.328.503	32.262.895	8.305.531	69.896.929
Alımlar	64.570	-	-	64.570
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>29.393.073</u>	<u>32.262.895</u>	<u>8.305.531</u>	<u>69.961.499</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	17.789.960	32.251.757	3.089.739	53.131.456
Dönem gideri	604.265	2.177	692.128	1.298.570
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>18.394.225</u>	<u>32.253.934</u>	<u>3.781.867</u>	<u>54.430.026</u>
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>10.998.848</u>	<u>8.961</u>	<u>4.523.664</u>	<u>15.531.473</u>

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 1.052.186 TL'si (31 Mart 2023: 899.320 TL) genel yönetim giderlerine aktarılmıştır. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (31 Mart 2023: Bulunmamaktadır) .

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	14.061.537	14.061.537
Alımlar	960.752	960.752
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>15.022.289</u>	<u>15.022.289</u>
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	9.003.625	9.003.625
Dönem gideri	531.361	531.361
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>9.534.986</u>	<u>9.534.986</u>
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	<u>5.487.303</u>	<u>5.487.303</u>
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	12.520.656	12.520.656
Alımlar	258.530	258.530
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>12.779.186</u>	<u>12.779.186</u>
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	7.302.069	7.302.069
Dönem gideri	363.377	363.377
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>7.665.446</u>	<u>7.665.446</u>
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>5.113.740</u>	<u>5.113.740</u>

İtfa paylarının 510.505 TL'si (31 Mart 2023: 307.516 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Şirketin dava karşılığı bulunmamaktadır.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Gider Tahakkukları	1.650.000	2.799.497
	1.650.000	2.799.497

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi, 1 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 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 27 adet tüketici davası, 17 icra 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 3 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 AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	683.016.973	784.542.632
-Teminat	683.016.973	784.542.632
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.079.642.788	1.069.684.178
-Teminat	1.079.642.788	1.069.684.178
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
Toplam	1.762.659.761	1.854.226.810

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Mart	31 Aralık
			2024	2023
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	337.500.000	388.341.000
İller Bankası A.Ş. (İlbank)	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	159.657.243	183.708.010
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	3.384.192	3.550.586
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	388.116	132.457
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	356.076	70.277
T.C. İstanbul 18. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	340.000	391.218
T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	332.000	382.012
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	-
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	163.266	187.860
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	-
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	127.721
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	115.064
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	76.621	88.164
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	86.298
İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	56.500	65.010
			<u>502.859.014</u>	<u>577.245.677</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Mart	31 Aralık
			2024	2023
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	215.090.000	189.959.158
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	74.074.785	79.775.894
Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	21.600.000	24.853.824
Haldiz İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.	Paye Sakarya ve Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	21.550.463	24.796.825
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. T.GB Yön. AŞ	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	18.000.000	-
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Salıpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	17.259.600
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	13.901.890	15.996.071
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	9.651.985	11.105.960
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.	Evora İzmir	Teminat senedi	9.601.884	11.048.312
Tünev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	8.405.000	9.671.129
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	6.500.000	7.479.160
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	6.000.000	6.903.840
Analiz Group Teknolojik Tesisat Sist.Sanayi Tic.A.Ş.(Avans)	Evora İzmir	Teminat mektubu	4.083.216	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San.Ve Tic.A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	3.584.811	3.860.713
Gert Metal AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.923.493	3.363.888
UCD Yapı A.Ş.	Evora İzmir	Teminat senedi	1.878.588	2.161.579
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.575.382
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.034.890	1.190.785
Mesta Yapı İnşaat Mühendislik San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	816.685	939.710
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent Binası (Kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	871.815
Teknik Yapı Proje A.Ş.	Evora İzmir	Teminat senedi	746.045	858.430
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı A.Ş.	Evora İzmir	Teminat senedi	733.900	844.455
Kaf Ve İzmir Zemin Adi Ortaklığı	Evora İzmir	Teminat senedi	714.365	821.977
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	669.140	769.939
Gert Metal AŞ	Evora İzmir	Teminat senedi	646.432	743.810
Güneyliler Yapı Malzemeleri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	594.000	683.480
Diğer (*)			3.548.918	12.760.930
			<u>443.477.304</u>	<u>430.296.666</u>

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 500 Bin TL altında kalan TRİ'ler gruplanarak gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Mart 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	502.859.013	83.556.083	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	683.016.973
Toplamlar	502.859.013	83.556.083	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	683.016.973

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Mart 2024					
	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	2.059.000.000	-	-	-	1.079.642.788
Toplamlar	100.285.576	2.059.000.000	427.761.949	-	-	1.079.642.788

(*) Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 2.059.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 AŞ	577.245.677	96.142.971	6.328.520.000	139.369.030	111.153.984	784.542.632
Toplamlar	577.245.677	96.142.971	6.328.520.000	139.369.030	111.153.984	784.542.632

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 (*)	-	-	492.200.009	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	115.392.596	2.023.975.760	-	-	-	1.069.684.178
Toplamlar	115.392.596	2.023.975.760	492.200.009	-	-	1.069.684.178

(*) 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.

(**) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığ 1 Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında ortaklık tarafından 115.392.596 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 2.023.975.760 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (Devamı)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2023	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	683.016.973	%2,8	784.542.632	%3,4
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	%0	-	%0
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
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>	1.079.642.788	%4,43	1.069.684.178	%4,63

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u>		
Çalışan prim karşılığı	6.472.808	5.662.623
Kullanılmayan izin karşılığı	5.087.406	5.998.478
	11.560.214	11.661.101
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	5.576.338	6.059.224
	5.576.338	6.059.224
	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	6.059.223	5.630.202
Hizmet maliyeti	462.160	(6.743)
Faiz maliyeti	45.169	35.109
Ödenen Kıdem Tazminatı	-	(220.578)
Aktüeryal kayıp / kazanç	196.967	(255.311)
Parasal Kazanç (Kayıp)	(1.187.180)	(226.459)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	5.576.339	4.956.220

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, 31 Aralık 2023 değeri endekslenmemiştir.) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %22,75 enflasyon ve %27,05 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %2,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0 -15 yıl çalışanlar için %4,65, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devam)

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	363.446.211	383.367.969
Verilen iş avansları	7.667	8.973
Diğer	24.947.898	18.714.973
	<u>388.401.776</u>	<u>402.091.915</u>
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	7.620.949	8.755.556
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	178.032.325	174.515.015
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	177.792.937	200.097.398
	<u>363.446.211</u>	<u>383.367.969</u>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar (*)	108.596.621	115.632.718
Ödenecek vergi ve fonlar	10.906.307	8.866.751
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	1.576.198	1.140.770
	<u>121.079.126</u>	<u>125.640.239</u>

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Mart		31 Aralık	
			2024	%	2023	
Halkbank	A	1,58	49.693.270	1,58	25.992.187	
Halkbank (*)	B	70,38	2.213.520.922	70,38	1.157.787.575	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	1.186.792	0,04	620.754	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	5	<0,01	3	
Halka açık	B	28	880.599.011	28	460.599.481	
Nominal sermaye		100	3.145.000.000	100	1.645.000.000	
Nominal Sermaye			3.145.000.000		1.645.000.000	
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			9.369.373.538		9.254.329.301	
Toplam Sermaye			12.514.373.538		10.899.329.301	

(*) Halka açık kısımda 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası AŞ'nin 231.609.400 adet (31 Aralık 2023: 121.143.867 adet) nominal; Halk GYO AŞ'nin ise 71.072.501 adet (31 Aralık 2023: 39.390.720 adet) nominal payı bulunmaktadır.

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

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

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

31.03.2024	ÜFE Endeksli		TÜFE Endeksli		Geçmiş Yıllar
	Yasal Kayıtlar (*)	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında	Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.788.640.251	9.369.373.538			(3.419.266.713)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	699.921.982	535.095.295			(164.826.687)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	797.367.512	513.735.989			(283.631.523)

(*) 30 Nisan 2024 tarihli 32532 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 560 sıra no'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Tebliğ) uyarınca 2024 hesap döneminin birinci geçici vergi döneminin (Ocak-Şubat-Mart) sonu itibarıyla, enflasyon düzeltmesi yapılmamasına karar verildiğinden 31 Aralık 2023 Üfe endeksli yasal kayıtlar sunulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.1. Sermaye (Devamı)

31.12.2023	ÜFE Endekli	TÜFE Endekli	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.788.640.251	9.254.329.301	(3.534.310.950)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	699.921.982	531.451.253	(168.470.729)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	797.367.512	513.735.989	(283.631.523)

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 AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.1. Sermaye (Devamı)

Şirket, 8 Şubat 2024 tarihinde 1.500.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 3.145.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

15.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, 71.072.501 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2023: 39.390.720 adet). Şirket'in 31 Mart 2024 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	1.795.929	5,22	9.380.142
Bedelli sermaye arttırımı pay alımı	15 Ocak 2024	31.681.781	1,00	31.681.781
Toplam geri alınmış paylar		71.072.501		73.948.346

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 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. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artırımı rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 465.067.021 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2023: 531.451.253 TL).

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 513.735.989 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 513.735.989 TL).

15.5. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 1.307.567 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 1.504.534 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	145.811.007	57.905.425
<i>Kira gelirleri</i>	<i>145.811.007</i>	<i>57.905.425</i>
Toplam borçlanma araçları gelirleri	2.272.169	5.896.172
<i>Mevduat faiz ve finansal gelirler</i>	<i>2.272.169</i>	<i>5.896.172</i>
	148.083.176	63.801.597

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
b) Satışların maliyeti		
Sigorta gideri	8.637.744	1.284.536
Bina ortak giderleri	1.537.552	403.956
Danışmanlık giderleri	77.312	-
Vergi, resim ve harç giderleri	33.873	38.195
Bakım ve onarım giderleri	31.974	1.245
Destek hizmetleri gideri	-	384.140
Diğer giderler	-	2.893
	10.318.455	2.114.965

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Mart	31 Mart
	2024	2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	466.284.553	-
Personel giderleri	21.176.882	19.387.541
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	12.388.883	387.710
Sigorta gideri	8.695.705	1.329.231
Vergi, resim ve harç giderleri	3.691.510	1.161.411
Kira giderleri	2.145.304	624.722
Bina ortak giderleri	1.685.875	961.690
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.562.691	1.206.836
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.037.843	475.323
Destek hizmetleri gideri	964.760	1.550.623
Danışmanlık giderleri	732.691	1.196.626
Reklam ve ilan giderleri	537.036	9.850.649
Bakım ve onarım giderleri	411.426	40.249
Komisyon giderleri (*)	279.659	203.599
Kurumsal Tanıtım giderleri	265.928	1.521.124
İletişim giderleri	174.396	118.646
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	173.205	150.515
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	170.467	197.684
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	104.063	202.827
Bağış ve Yardımlar	-	16.849.537
Diğer giderler	1.768.365	732.526
	524.251.242	58.149.069

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Genel yönetim giderleri (-)	31.796.840	43.622.822
Pazarlama ve satış giderleri (-)	14.768.008	12.213.597
	46.564.848	55.836.419

18.1. Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Personel giderleri	20.291.136	18.475.102
Vergi, resim ve harç giderleri	3.603.056	1.081.887
Kira giderleri	2.145.304	624.722
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.562.691	1.206.836
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.037.843	475.323
Destek hizmetleri gideri	964.760	1.166.483
Bakım ve onarım giderleri	360.329	27.534
Danışmanlık giderleri	311.368	867.030
Kurumsal Tanıtım giderleri	265.928	1.521.124
İletişim giderleri	173.566	118.295
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	173.205	150.515
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	101.013	178.903
Sigorta gideri	53.397	39.704
Bağış ve Yardımlar	-	16.849.537
Bina ortak giderleri	-	181.840
Diğer giderler	753.244	657.987
	31.796.840	43.622.822

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
b) Pazarlama Giderleri Detayı		
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	12.388.883	387.710
Personel giderleri	885.746	912.440
Reklam ve ilan giderleri	537.036	9.850.649
Danışmanlık giderleri	344.011	329.596
Bina ortak giderleri	148.322	375.894
Komisyon giderleri (*)	279.659	203.599
Bakım ve onarım giderleri	19.122	11.469
Vergi, resim ve harç giderleri	54.581	41.329
Sigorta gideri	4.564	4.992
Kırtasiye giderleri	3.050	23.924
İletişim giderleri	830	351
Diğer giderler	102.204	71.644
	14.768.008	12.213.597

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

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Personel Giderleri Detayı		
Maaşlar ve ücretler	15.307.928	15.158.311
SGK işveren payı	2.504.407	2.074.911
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	1.770.587	1.235.635
Sigorta giderleri	978.892	446.779
Huzur hakkı ücretleri	365.178	298.466
Diğer	249.890	173.440
	21.176.882	19.387.542

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	2.447.873	416.545
Konusu kalmayan karşılıklar	332.496	64.556
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	32.006	36.288.385
Çayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	-	83.278
Diğer gelirler	321.450	66.290
	3.133.825	36.919.054
	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	466.284.553	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	170.467	197.685
Diğer giderler	912.919	-
	467.367.939	197.685

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Finansman Giderleri		
Banka kredileri faiz giderleri	377.810.324	87.472.165
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	13.076.054	2.921.425
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	48.640.748	40.488.521
Komisyon giderleri	11.880.759	5.184.455
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	129.643	155.354
	451.537.528	136.221.920
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	(117.829.881)
Finansman Gideri	451.537.528	18.392.039

21. GELİR VERGİLERİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak 31 Mart 2023
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	2.502.142.857	1.570.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(334.443.658)	1.247.849.422
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	(0,1337)	0,7948

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar		
Borçlanma Senetleri	530.988.356	424.493.350
Banka Kredileri	2.014.890.124	3.463.184.990
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	156.790.904	189.521.359
Faaliyet Kiralama İşleminde Borçlar	2.028.620	2.765.305
	<u>2.704.698.004</u>	<u>4.079.965.004</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 AŞ ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Borçlanma Senetleri		
Kısa vadeli kira sertifikası	530.988.356	424.493.350
	<u>530.988.356</u>	<u>424.493.350</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

ISIN Kodu	İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı	İtfa Durum
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
TRDHVKA92346	19 Ekim 2023	18 Ocak 2024	39	100.000.000	18 Ocak 2024	109.723.290	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92348	9 Kasım 2023	7 Şubat 2024	40,5	100.000.000	7 Şubat 2024	109.986.300	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92348	30 Kasım 2023	27 Şubat 2024	42	150.000.000	27 Şubat 2024	165.361.650	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92348	18 Ocak 2024	17 Nisan 2024	43,5	150.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA92348	7 Şubat 2024	9 Mayıs 2024	45	150.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA92348	27 Şubat 2024	28 Mayıs 2024	45	200.000.000	-	-	Henüz Vadesi Gelmemiş

Banka Kredileri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	889.115.000	725.941.098
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	303.198.581	640.062.236
Uzun vadeli banka kredileri	822.576.543	2.097.181.655
	<u>2.014.890.124</u>	<u>3.463.184.990</u>

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Mart 2024	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 44,54	530.988.356	-
Sabit faizli kredi	TL	-	-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 49,86	1.192.313.581	822.576.543
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	99.570.905	57.219.998
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	1.611.036	417.586
			<u>1.824.483.878</u>	<u>880.214.126</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 2023	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 40,69	424.493.350	-
Sabit faizli kredi	TL	% 12,00	1.366.003.335	2.097.181.655
Değişken faizli kredi	TL	% 27,08	-	-
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	127.196.239	62.325.119
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	1.800.309	964.997
			<u>1.919.493.233</u>	<u>2.160.471.771</u>

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.	31 Mart	31 Aralık
	2024	2023
1 yıl içerisinde ödenecek	1.585.208.755	1.612.968.385
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	645.501.973	1.010.883.994
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	234.706.186	584.468.925
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	135.904.686	439.555.416
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	78.677.471	336.672.168
5 Yıdan Uzun Vadede ödenecek	24.698.933	95.416.116
	<u>2.704.698.004</u>	<u>4.079.965.004</u>

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.1 Sermaye risk yönetimi (Devamı)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı		
Finansal Borçlar	2.704.698.004	4.079.965.004
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(23.566.696)	(74.406.052)
Net Borç	2.681.131.308	4.005.558.952
Toplam Özkaynak	24.354.238.209	23.101.872.336
Toplam Sermaye	3.145.000.000	1.645.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	% 85	% 243

24.2. Finansal risk faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

31 Mart 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	3.091.826	-	-	23.466.977
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.091.826	-	-	23.466.977
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.091.826	-	-	23.466.977
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	22.149.747	2.816.779	-	-	74.378.179
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	22.149.747	2.816.779	-	-	74.378.179
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	22.149.747	2.816.779	-	-	74.378.179
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

24.2.b. Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite Riski Tablosu:

Likidite riski tablosu

31 Mart 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar				
toplamı (I+II+III)						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	2.014.890.124	3.133.511.036	889.115.000	77.651.620	2.046.127.086	120.617.330
Borçlanma senedi ihraçları	530.988.356	555.541.110	555.541.110	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	156.790.904	164.227.462	35.308.962	66.588.681	62.329.819	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	2.028.620	2.308.251	490.613	1.382.438	435.200	-
Ticari borçlar	84.737.736	84.836.743	84.369.758	-	466.985	-
Diğer borçlar	121.079.126	121.079.126	121.079.126	-	-	-
Toplam yükümlülük	2.910.514.866	4.061.503.728	1.685.904.569	145.622.739	2.109.359.090	120.617.330

Likidite riski tablosu

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar				
toplamı (I+II+III)						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	3.463.184.990	4.780.487.482	725.960.672	368.716.411	3.447.687.000	238.123.399
Borçlanma senedi ihraçları	424.493.350	443.076.921	443.076.921	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	189.521.359	197.993.829	45.635.064	84.481.646	67.877.119	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	2.765.305	3.243.136	587.178	1.634.308	1.021.650	-
Ticari borçlar	128.014.871	128.014.871	128.014.871	-	-	-
Diğer borçlar	125.640.239	125.640.239	125.640.239	-	-	-
Toplam yükümlülük	4.333.620.114	5.678.456.478	1.468.914.945	454.832.365	3.516.585.769	238.123.399

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Şirket'in 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

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

Döviz pozisyonu tablosu	31 Mart 2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	566.153	12.501	4.671
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	566.153	12.501	4.671
5. Ticari Alacaklar	5.305.048	-	152.434
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	5.305.048	-	152.434
9. TOPLAM VARLIKLAR	5.871.201	12.501	157.105
10. Ticari Borçlar	404.295	12.500	-
11. Finansal Yükümlülükler	99.570.905	-	2.855.899
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	99.975.200	12.500	2.855.899
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	57.219.998	-	1.641.187
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	57.219.998	-	1.641.187
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	157.195.198	12.500	4.497.086
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(151.323.997)	1	(4.339.981)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(151.323.997)	1	(4.339.981)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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 Mart 2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	22.646	-	1.087
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	22.646	-	1.087
5. Ticari Alacaklar	3.684.901	-	176.777
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	3.684.901	-	176.777
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.707.547	-	177.864
10. Ticari Borçlar	354.526	18.477	-
11. Finansal Yükümlülükler	146.125.161	-	6.997.493
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	146.479.687	18.477	6.997.493
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	79.446.465	-	3.804.452
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	79.446.465	-	3.804.452
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	225.926.152	18.477	10.801.945
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(222.218.605)	(18.477)	(10.624.081)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(222.218.605)	(18.477)	(10.624.081)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Mart 2024			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2	(2)	2	(2)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	2	(2)	2	(2)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(15.131.344)	15.131.344	(15.131.344)	15.131.344
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(15.131.344)	15.131.344	(15.131.344)	15.131.344
	(15.131.342)	15.131.342	(15.131.342)	15.131.342

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Mart 2023			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	22.185.740	(22.185.740)	22.185.740	(22.185.740)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	22.185.740	(22.185.740)	22.185.740	(22.185.740)
	22.221.129	(22.221.129)	22.221.129	(22.221.129)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	31 Mart	31 Aralık
	2024	2023
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	158.819.525	3.655.471.654
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	2.545.878.480	424.493.350

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Mart 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
	<u>Finansal varlıklar</u>			
Nakit ve nakit benzerleri	23.566.696	-	23.566.696	27
Ticari alacaklar	3.091.826	-	3.091.826	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	2.704.698.004	2.704.698.004	23
Ticari borçlar	-	84.737.736	84.737.736	5
31 Aralık 2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	74.406.052	-	74.406.052	27
Ticari alacaklar	24.966.526	-	24.966.526	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	4.079.965.004	4.079.965.004	23
Ticari borçlar	-	128.014.871	128.014.871	5

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.089.513.105	-	1.089.513.105	-
Binalar	26.358.888.322	-	5.280.286.656	21.078.601.666
	27.448.401.427	-	6.369.799.761	21.078.601.666

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.089.513.105	-	1.089.513.105	-
Binalar	26.702.590.758	-	5.276.858.098	21.425.732.660
	27.792.103.863	-	6.366.371.203	21.425.732.660

Mevcut dönemde 1. Seviye ile 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır. 3. Seviye hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	1 Ocak 2024				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Mart 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
Binalar	21.425.732.660	119.153.559	-	-	(466.284.553)	21.078.601.666
Toplam	21.425.732.660	119.153.559	-	-	(466.284.553)	21.078.601.666

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	1 Ocak 2023				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
Binalar	3.638.873.499	618.921.006	-	15.287.747.019	1.880.191.136	21.425.732.660
Toplam	3.638.873.499	618.921.006	-	15.287.747.019	1.880.191.136	21.425.732.660

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısını 13.06.2024 tarihinde gerçekleştirmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Ana Sözleşmenin Net Kârın Tespiti, Tahsisi ve Dağıtım başlıklı 30. maddesine uygun olarak, safi kârın 53.500.000 TL tutarında nakit, 535.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılması ve dağıtım işlemlerine 19.07.2024 günü başlanması için karar alınmıştır.

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Bankadaki nakit	23.466.977	70.452.065
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>5.448.666</i>	<i>13.106.992</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>18.018.311</i>	<i>57.345.073</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(282)	(845)
Diğer hazır değerler (**)	100.000	202.194
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	23.566.696	70.653.414
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(19.784)	(91.169)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	23.546.912	70.562.245

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	17.610.824	%13,00	1 Nisan 2024
TL	2.883	%4,75	1 Nisan 2024
TL	404.604	%1,00	1 Nisan 2024
	18.018.311		
31 Aralık 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	56.788.588	%13,00	2 Ocak 2024
TL	5.426.635	%24,00	2 Ocak 2024
TL	5.427.103	%43,00	30 Ocak 2024
TL	3.280	%4,75	2 Ocak 2024
TL	423.444	%1,00	1 Nisan 2024
	68.069.050		

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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

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.

T. Halk Bankası AŞ (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.

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

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

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında 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 esastan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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)

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 gerçekleştirilmiştir.

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.

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 gerçekleştirilmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek tazminat talepli hukuk davasını düşürmüştür. Müstekiler, 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 gerçekleştirilmiştir. 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 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)

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.

29. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk Yapı Projeleri Gelistirme A.S.	Türkiye	Türk Lirası	% 100 115.000.000	% 100 115.000.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'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. Şirket'in SPK'nin III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.566.696	74.406.052
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	29.409.844.811	29.610.231.933
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	260.940.613	260.940.742
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		539.888.424	562.498.328
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.234.240.544	30.508.077.056
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.547.907.100	3.381.123.879
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	156.790.904	164.710.056
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24.354.238.209	23.101.872.336
	Diğer kaynaklar		3.175.304.331	3.860.370.785
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.234.240.544	30.508.077.056
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.466.695	64.640.139
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.056.190.636	5.608.780.271
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket, 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:

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,27	%97,06
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,94	%1,1
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%31,87	%39,63
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,08	%0,21
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	-	-