

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

31 ARALIK 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-3
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	32
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	36
6. STOKLAR	38
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	39
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	40
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	41
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR	45
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	46
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	47
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	52
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	53
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	54
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	59
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	60
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	61
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	63
20. FİNANSMAN GİDERLERİ	63
21. GELİR VERGİLERİ	64
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	66
23. FİNANSAL ARAÇLAR	66
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	68
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	76
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI.....	79
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	79
28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	80
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	81
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	84

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		7.912.902.972	5.250.086.818
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	101.404.493	105.102.693
Ticari Alacaklar	5	23.782.240	74.207.825
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	-	27.792.913
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		23.782.240	46.414.912
Stoklar	6	6.707.731.302	4.267.734.029
Peşin Ödenmiş Giderler	7	38.895.736	30.655.385
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		38.895.736	30.655.385
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		899.604	1.820.455
Diğer Dönen Varlıklar	14	1.040.189.597	770.566.431
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		1.040.189.597	770.566.431
Duran Varlıklar		39.986.859.585	35.300.283.635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	39.904.129.320	35.005.620.527
Maddi Duran Varlıklar	10	37.293.089	20.120.134
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.291.901	6.368.027
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		5.291.901	6.368.027
Peşin Ödenmiş Giderler	7	40.145.275	248.137.648
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	6.690.070	9.189.066
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		33.455.205	238.948.582
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	-	20.037.299
TOPLAM VARLIKLAR		47.899.762.557	40.550.370.453

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.441.923.879	7.115.655.617
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	3.420.089.453	1.951.905.006
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	2.669.005.370	1.603.136.973
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		751.084.083	348.768.033
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	1.758.115.268	803.133.055
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	1.758.115.268	803.133.055
Ticari Borçlar	5	92.121.149	165.051.693
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		92.121.149	165.051.693
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	4.935.930.300	3.967.093.796
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	582.041.165	628.662.978
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		4.353.889.135	3.338.430.818
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.466.445	18.195.307
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	13.231.445	14.632.039
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	235.000	3.563.268
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler		28.802.381	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	193.398.883	210.276.760
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		193.398.883	210.276.760
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.108.444.028	4.444.885.144
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	3.044.674.463	2.710.902.463
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	3.044.674.463	2.709.691.613
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		-	1.210.850
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	125.802.942	1.726.379.729
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	110.597.992	1.726.379.729
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		15.204.950	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	6.181.453	7.602.952
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		6.181.453	7.602.952
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	2.931.785.170	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.550.367.907	11.560.540.761

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		31.349.394.650	28.989.829.692
Ödenmiş Sermaye	15	3.680.000.000	1.645.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	12.589.257.304	12.021.152.542
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(83.162.729)	(39.390.720)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	15	671.423.332	666.850.884
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	1.764.434	1.887.850
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		1.764.434	1.887.850
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	693.585.322	656.951.894
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	12.574.699.257	10.305.126.768
Net Dönem Karı veya Zararı	15	1.221.827.730	3.732.250.474
TOPLAM KAYNAKLAR		47.899.762.557	40.550.370.453

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	16	1.769.135.509	2.279.225.246
Satışların Maliyeti (-)	16	(449.170.958)	(1.255.018.077)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		1.319.964.551	1.024.207.169
BRÜT KAR/ZARAR		1.319.964.551	1.024.207.169
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(162.347.298)	(178.007.051)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(98.636.657)	(97.898.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	4.215.753.569	3.241.802.867
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(419.625.166)	(35.726.920)
ES AS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.855.108.999	3.954.377.640
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.855.108.999	3.954.377.640
Finansman Giderleri (-)	20	(3.045.092.828)	(882.042.191)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	1.615.351.970	695.410.864
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.425.368.141	3.767.746.313
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	(33.800.521)	(55.533.138)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(2.169.739.890)	20.037.299
DÖNEM KARI		1.221.827.730	3.732.250.474
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.221.827.730	3.732.250.474
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(123.416)	4.766.623
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.221.704.314	3.737.017.097
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç	22	0,3850	2,2688

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar	
						Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı / Zararı
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	11.983.304.131	(33.160.263)	697.965.631	(2.878.773)	635.325.762	301.975.736	10.189.409.901	25.341.942.125
Transferler		-	-	-	-	-	-	10.189.409.901	(10.189.409.901)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	4.766.623	-	-	3.732.250.474	3.737.017.097
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış		-	(1.967.990)	(4.434.528)	(31.114.747)	-	-	(39.705.906)	-	(77.223.171)
Sermaye Artırımı	15	75.000.000	39.816.401	(1.795.929)	-	-	21.626.132	(134.646.604)	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(11.906.359)	-	(11.906.359)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	12.021.152.542	(39.390.720)	666.850.884	1.887.850	656.951.894	10.305.126.768	3.732.250.474	28.989.829.692
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	12.021.152.542	(39.390.720)	666.850.884	1.887.850	656.951.894	10.305.126.768	3.732.250.474	28.989.829.692
Ertelenmiş Vergi Etkisi (*)	15	-	-	-	-	-	-	(782.082.579)	-	(782.082.579)
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.732.250.474	(3.732.250.474)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(123.416)	-	-	1.221.827.730	1.221.704.314
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(11.186.397)	(31.681.781)	-	-	-	-	-	(42.868.178)
Sermaye Artırımı	15	2.035.000.000	579.291.159	(12.090.228)	4.572.448	-	36.633.428	(622.053.407)	-	2.021.353.400
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(58.541.999)	-	(58.541.999)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	12.589.257.304	(83.162.729)	671.423.332	1.764.434	693.585.322	12.574.699.257	1.221.827.730	31.349.394.650

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına yansıtılmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 (*)
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		(2.030.431.436)	(1.437.325.264)
Dönem Net Karı/(Zararı)		1.221.827.730	3.732.250.474
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		(285.087.766)	(4.156.079.215)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10-11	14.453.275	9.032.661
Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler		2.203.540.411	35.495.839
Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	5-12-13	4.189.535	4.203.676
Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5-12-13	10.202.272	10.118.077
Diğer Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5-12-13	(3.328.268)	1.927.754
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16-20-27	3.045.092.828	882.042.191
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	16-20-27	(16.433.127)	(184.175.509)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/ Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	9	17.215.872	73.151.751
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	9	(3.773.469.493)	(3.196.121.391)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(1.786.551.071)	(1.791.754.264)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.958.864.861)	(1.142.083.277)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler		27.615.777	(63.495.418)
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler	6	(3.751.802.264)	(3.113.437.663)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(22.197.384)	(609.248.875)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.118.304.808	2.684.543.354
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		(392.420.530)	(51.747.658)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		61.634.732	11.302.983
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		(8.306.539)	128.586.754
Ödenen Kıdem Tazminatları		(2.929.205)	-
Ödenen Personel Primleri		(7.105.308)	(6.837.631)
Alınan Faiz		16.433.127	184.175.509
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)		(14.705.153)	(48.751.124)
B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		(1.172.805.276)	(958.347.571)
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10-11	5.652.643	40.654
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	344.317.425	1.128.633.701
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(1.486.572.597)	(2.080.073.759)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		(34.521.241)	(5.004.204)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		(1.681.506)	(1.943.963)
C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		3.222.726.153	1.760.235.331
Sermaye Artışı/Sermaye Avansı		2.021.353.400	-
Payların Geri Alınması		(42.868.178)	(77.223.171)
Ödenen Kar Payları		(58.541.998)	(11.906.359)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(899.603)	(538.320)
Ödenen Faiz Ve Komisyonlar		(1.950.103.897)	(1.266.764.246)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net		3.253.786.429	3.116.667.427
Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)		19.489.441	(635.437.504)
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(23.187.641)	(389.437.461)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)		(3.698.200)	(1.024.874.965)
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri		105.102.693	1.129.977.658
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)		101.404.493	105.102.693

(*) 2.1. no'lu dipnota bakınız.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 ile bağlı ortaklığı bu raporda ("Grup") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Grup'un temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla grup bünyesinde çalışan personel sayısı 38'dir (31 Aralık 2023: 43).

Grup, 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.

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

Grup, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 2 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 8 Şubat 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.680.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Ağustos 2024 tarihinde onay verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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
23 Ağustos 2024	3.680.000.000	Bedelsiz	535.000.000	Geçmiş yıl karlarından

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. Adi ortaklık 19 Aralık 2023 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

Şirket, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret 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:

Bağlı Ortaklığı

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

Faaliyet Türleri

İnşaat

Esas Faaliyet Konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı

Faaliyet Türleri

İnşaat

İnşaat

İnşaat

Esas Faaliyet Konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal Tabloların Onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değeri kâr zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fonksiyonel para birimi TL'dir. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide 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, KGGK'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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranları
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 olarak yılsonu raporlama tarihine göre düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un 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 30 Haziran 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 konsolide 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 rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

2023 yılı finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal durum tablosunda "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" içerisinde sunulan 20.037.299 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı cari dönemde "Ertelenmiş Vergi Varlığı" içerisine sınıflanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (Devamı)

Grup, KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"nde nakit akış tablosuna ilişkin belirlenen 3.yaklaşımına göre 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosunu gözden geçirmiş ve yeniden düzenlemiştir. Yapılan düzeltmelerin etkileri aşağıda özetlenmiştir;

31 Aralık 2023	Önceden Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Değişim
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	(1.249.178.920)	(1.437.325.265)	(188.146.345)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(885.236.475)	(958.347.571)	(73.111.096)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	383.414.689	1.760.235.331	1.376.820.642
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç	726.125.742	(389.437.460)	(1.115,563.201)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	Türkiye	Türk Lirası	%100	%100

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar (Devamı)

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

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

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

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

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

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

Ağustos 2023'te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("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.

İlgili değişiklikler Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından 5 Haziran 2024 tarihinde yayımlanmıştır.

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.

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.

Grup, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

31 Aralık 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 ("KMG") tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

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 hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, öz kaynaklarını, 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.

Grup, UFRS 18'in uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gerçeğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ÇSY ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan; ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülme.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Elektronik ödemelerle mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakmasına izin vermektedir:

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması; ve
- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer değişiklikler

Sözleşmeye bağlı araçlar (CLI'ler) ve rücu edilemeyen özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Grup UFRS 9 ve UFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

UFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, UFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

- kamuya hesap verebilirliğinin olmaması
- Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

UFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, UFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve UFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında UFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UFRS 19'un uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

Yıllık iyileştirmeler süreci, UFRS Muhasebe Standartlarının netliğini ve iç tutarlılığını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Temmuz 2024'te, UMSK 5 standarda küçük değişiklikler yapmak amacıyla "UFRS Muhasebe Standartlarına Yıllık İyileştirmeler—11. Değişiklik " başlıklı yayını yayımlamıştır.

İşlem Fiyatı (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler): UFRS 9'da yer alan ve özellikle UFRS 9'un bazı paragraflarında, UFRS 15'teki tanımıyla mutlaka tutarlı olmayan bir anlamda kullanılan 'İşlem fiyatı' terimi, 'UFRS 15 uygulayarak belirlenen tutar' ile değiştirecek şekilde güncelleştirilmiştir.

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler): Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralama değişikliği, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir.

Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmiştir.

İlk Defa Uygulayıcılar İçin Korunma Muhasebesi (UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Defa Uygulanması'na Yapılan Değişiklikler)

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

- Korunma muhasebesi ile ilgili UFRS 9'daki gerekliliklerle tutarlılığını artırmak;
- Anlaşılabilirliği artırmak amaçlarıyla

UFRS 1'de, UFRS 9'a "Diğer UFRS'lerin geriye dönük uygulanması istisnası" kısmında çapraz başvuru eklenmiştir.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik: (Devamı)

Finansal Tablodan Çıkarma sırasında oluşan Kar veya Zararlar (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): UFRS 7'deki rehberliğin finansal tablodan çıkarma sırasında oluşan kayıp ve kazançların muhasebeleştirilmesine ilişkin, tüm gereklilikleri örneklediğini açıklayan bir ifade eklenmiştir. Ayrıca, "gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan girdiler" ifadesi, UFRS 13 terminolojisiyle uyumlu olması için "gözlemlenemeyen girdiler" olarak düzeltilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer ile İşlem Fiyatı Arasındaki Ertelenmiş Farkın Açıklanması (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): Mayıs 2011'de yayımlanan UFRS 13 sonrası düzeltilmeyen ifade, bu değişiklik ile işlem fiyatının ilk tanımlama anında piyasa değerinden farklı olabileceği kavramını basitleştirip netleştirerek açıklamaktadır. Gerçeğe uygun değeri, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasada alınıp satılan bir fiyatla (Seviye 1 girdi) veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanan bir değerlendirme tekniğiyle desteklenmez. (Bu durumlarda sonraki dönemlerde fark, UFRS 9'a göre kar veya zararda tanınacaktır.),

Kredi Riski Açıklamaları: UFRS 7'nin atıfta bulunulan paragraflarındaki tüm gereklilikleri mutlaka örneklediğini açıklamak için IG1 paragrafını değiştirerek netlik sağlamıştır.

Fiili Vekilin Belirlenmesi (UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'a Yapılan Değişiklikler): Yatırımcının başka bir tarafın kendi adına hareket edip etmediğini belirlenmesi sırasında, yatırımcı faaliyetlerini yönlendiren tarafların, yatırımcının adına hareket etmesi için o tarafı yönlendirme yeteneğine sahip olduğunda, bir tarafın fiili vekil olarak hareket edip etmediğini belirlemek için daha az kesin bir dil kullanacak şekilde değiştirilmiştir, bu durumda değerlendirme gereklidir.

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası, UMS 7'deki ifade, "maliyet yöntemi"nden "maliyet üzerinden muhasebeleştirilen" şeklinde düzeltilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 (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 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- 5) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri : UMSK, Küresel Anti-Temel Erozyon Kuralları'nı ("GloBE model kuralları") uygulayan mevzuatın getirdiği ertelenmiş vergi ile ilgili muhasebeleştirilmeye dair geçici bir zorunlu muafiyet getirmek üzere UMS 12'yi değiştirmiştir. Bu muafiyet kapsamında, şirketler ek vergiye ilişkin ertelenmiş vergi ayırma ve açıklama yükümlülüğünden muaf tutulmuştur. Ancak, muafiyetin uygulandığını açıklamaları gerekmektedir.

Muafiyet, hemen yürürlüğe girmiştir ve UMS 8 çerçevesinde geriye dönük olarak uygulanır. UMSK, bu muafiyeti kaldırmaya veya kalıcı hale getirmeye karar verene kadar geçerli olacaktır.

İlgili değişiklikler KGK tarafından aynı şekilde TMS 12'de değişiklik yapılarak yayımlanmıştır.

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar (Devamı)

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini. Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.

Önemli finansman bileşeni Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Grup, satışlarından finansman bileşenini ayırarak muhasebelemektedir.

Değişken bedel Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir. Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

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

Gayrimenkul Satışı:

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve Faiz Geliri:

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Arsa Satışları:

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

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi İle Projelendirilen Arsaların Satışları:

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

Danışmanlık Gelirleri:

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

Stoklar

Stoklar, enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri 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 değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklar standart maliyet yöntemi ile maliyetlendirilir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 Grup (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

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

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

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

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

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 enflasyondan arındırılmış reel borçlanma maliyeti, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

Finansal Varlıklar

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

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

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

Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

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

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler (Devamı)

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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)

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 araçlarından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer vermeye devam edilir. Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para işlem ve bakiyeler

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

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

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.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

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. Şirketin bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

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, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Halk GYO'nun 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 (2023: %0) oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

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. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İzin Karşılığı

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Grup, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Grup çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır. İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.6. Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin ve Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	% 100	% 100

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'nin finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir:

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	4.353.067.654	2.309.294.480
Duran varlıklar	136.670.293	268.163.123
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.385.593.562)	(2.247.394.944)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(681.999.840)	104.420.857

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 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 GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak 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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	9.527.534	13.016.851
Kısa vadeli yükümlülükler	(618.752)	(965.365)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	262.154	836.598

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Grup, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmiştir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir: Adi ortaklık 19 Aralık 2023 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	-	(611.043)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	2.833.992.887	2.167.130.411
Duran varlıklar	40.298.857	48.435.899
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.846.041.506)	(2.325.501.233)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.618.499.454)	(135.879)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(508.393.506)	9.375.089

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	9.969.889	7.916.421
Vadeli mevduat	91.284.426	84.606.181
Pos bakiyesi	150.000	36.095
Toplam	101.404.315	92.558.697
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23)	484.396.164	532.642.958
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	3.863.310.215	1.714.024.619
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	2.982.048.919	2.631.487.709
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	142.039.803	237.806.355
Toplam	7.471.795.101	5.115.961.641

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2024								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari
<u>Ortaklar</u>								
Halkbank AŞ	-	-	(3.863.310.215)	-	(2.982.048.919)	(582.041.165)	(110.597.992)	23.100.000
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(79.414.259)	-	(62.625.544)	-	6.690.070	75.117.325
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(484.396.164)	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	(4.427.120.638)	-	(3.044.674.463)	(582.041.165)	(103.907.922)	98.217.325
31 Aralık 2023								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari
<u>Ortaklar</u>								
Halkbank AŞ	27.792.913	-	(1.714.024.619)	-	(2.631.487.709)	(628.662.978)	(1.726.379.729)	231.006.034
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(159.602.451)	-	(78.203.904)	-	9.189.066	307.889.340
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(532.642.958)	-	-	-	-	-
Toplam	27.792.913	-	(2.406.270.028)	-	(2.709.691.613)	(628.662.978)	(1.717.190.663)	538.895.374

(*) Grup, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşme imzalamış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 31 Aralık 2024 tarihinde 75.117.325 TL anapara ödemesine bağlı olarak borçlanma maliyeti aktifleştirilmemiştir (31 Aralık 2023: 307.889.340 TL anapara ödemesine bağlı olarak 10.611.694 borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider
Ortaklar					
Halkbank AŞ	(14.324.572)	2.429.375.562	(240.271)	(1.141.888.116)	36.798.350
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler					
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	363.422.790	-	-	14.169.088
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	12.714.008	22.260.600	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ. AŞ	-	-	-	-	1.015.470
Toplam	(14.324.572)	2.805.512.360	22.020.329	(1.141.888.116)	51.982.908

1 Ocak - 31 Aralık 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider
Ortaklar					
Halkbank AŞ	(189.880.694)	659.833.651	102.954	(683.730.151)	40.206.651
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler					
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	93.053.567	-	-	11.813.120
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	52.158.137	455.534.134	-	323.531
Halk Yatırım Menkul Değ. AŞ	-	-	-	-	222.167
Toplam	(189.880.694)	805.045.355	455.637.088	(683.730.151)	52.565.469

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	19.180.144	15.142.320
	19.180.144	15.142.320

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	24.136.229	47.164.486
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	27.792.913
Beklenen zarar karşılığı (-)	(353.989)	(749.574)
Toplam	23.782.240	74.207.825

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.1. Ticari Alacaklar (Devamı)

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satılan konutlar	6.957.204	4.698
<i>Evora İzmir projesi</i>	6.957.084	-
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	120	4.698
Kiralanan gayrimenkuller (*)	2.779.025	31.639.070
Danışmanlıklar	14.400.000	43.313.631
Beklenen zarar karşılığı (-)	(353.989)	(749.574)
Toplam	23.782.240	74.207.825

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	(749.574)	(1.584.176)
Konusu kalmayan karşılıklar	395.585	834.602
Kapanış bakiyesi	(353.989)	(749.574)

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

5.2. Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	92.121.149	165.051.693
Toplam	92.121.149	165.051.693

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2024 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.788.911	-	-	1.788.910
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	1.947.376.054	625.485.112	-	2.572.861.166
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	332.173.737	-	-	332.173.739
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	1.986.395.327	1.814.512.160	-	3.800.907.487
Toplam	4.267.734.029	2.439.997.272	-	6.707.731.302

Stoklar	1 Ocak 2023 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.788.911	-	-	1.788.911
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	1.101.494.308	845.881.746	-	1.947.376.054
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	332.173.903	-	(165)	332.173.737
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	231.101.789	1.755.293.538	-	1.986.395.327
Toplam	1.666.558.911	2.601.175.284	(165)	4.267.734.029

⁽¹⁾ Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde tarihi maliyet değeriyle 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 Aralık 2024 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir (31 Aralık 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 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. 31 Aralık 2024 raporlama döneminde 799 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2023 raporlama döneminde ise 724 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 tarihi maliyet ile 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 191 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2023 raporlama döneminde 121 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (Devamı)

(4) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 7 Temmuz 2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret AŞ'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 1 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis (Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaat faaliyetleri için 19 Eylül 2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2024 raporlama döneminde 160 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2023 raporlama döneminde ise, 127 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

Şirketin stokları üzerinde ipotek bulunmaktadır. (2023: Bulunmaktadır).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	38.895.736	30.655.385
Toplam	38.895.736	30.655.385

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	6.690.070	9.189.064
Verilen yatırım avansları	31.843.877	237.470.437
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	1.611.328	1.478.147
Toplam	40.145.275	248.137.648

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	6.452.602	75.297.985
Dilovası Sanayi Sitesi projesi	-	134.541.472
İzmir Evora projesi	32.081.345	36.820.044
Toplam	38.533.947	246.659.501

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler detay (Tümü)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	707.844.107	2.355.042.706
Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi	2.522.326.560	1.670.655.115
İzmir Evora projesi	1.569.520.222	1.244.113.316
Paye Sakarya projesi	255.468.907	230.493.620
Danışmanlık hizmetleri	6.573.446	193.168.768
Toplam	5.061.733.242	5.693.473.525

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi	2.522.326.560	1.670.655.115
Paye Sakarya projesi	255.468.907	230.493.620
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	582.041.165	628.662.978
İzmir Evora projesi	1.569.520.222	1.244.113.315
Danışmanlık hizmetleri	6.573.446	193.168.768
Toplam	4.935.930.300	3.967.093.796

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi	15.204.950	-
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	110.597.992	1.726.379.729
Toplam	125.802.942	1.726.379.729

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız değerlendirme şirketleri Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ, Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçülmesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme değerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 18.319.259.519 TL'dir (31 Aralık 2023: 13.018.812.353 TL).

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2023: Bulunmamaktadır).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2024				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
İstanbul Salıpazarı Arsası	43.095.461	-	-	-	2.036.539	45.132.000
Antalya Muratpaşa Arsası	893.041.972	-	-	-	(263.761.972)	629.280.000
İstanbul Beykoz Arsası	430.954.608	-	-	-	(954.608)	430.000.000
Arsalar toplamı	1.367.092.041	-	-	-	(262.680.041)	1.104.412.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	70.587.393	-	-	-	6.412.607	77.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	50.971.528	-	-	-	9.028.472	60.000.000
Ankara Başkent Binası	95.612.481	-	-	-	46.407.519	142.020.000
Ankara Kızılay Binası	156.778.314	3.464.789	-	-	10.756.897	171.000.000
Bursa Binası	104.367.021	-	-	-	5.632.979	110.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	208.344.262	-	-	-	17.834.738	226.179.000
İstanbul Etiler Binası	228.840.353	-	-	-	12.399.647	241.240.000
İstanbul Ataköy Binası	152.602.513	-	-	-	23.397.487	176.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	194.256.505	-	-	-	30.743.495	225.000.000
İstanbul Fatih Binası	107.292.837	-	-	-	18.707.163	126.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	1.069.846.696	-	-	-	137.511.304	1.207.358.000
İstanbul Karaköy Binası	512.687.379	-	(361.533.297)	-	(151.154.082)	-
İstanbul Nişantaşı Binası	132.828.469	-	-	-	10.171.531	143.000.000
İstanbul Şişli Binası	188.921.584	1.317.367	-	-	8.455.049	198.694.000
Levent Otel	2.920.782.546	1.553.146	-	-	377.664.308	3.300.000.000
Ataşehir Finans Kule	3.200.952.505	6.063.278	-	-	192.984.217	3.400.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	238.224.973	3.861.657	-	-	16.673.370	258.760.000
İstanbul Finans Kule A Blok	12.743.660.117	837.192.340	-	-	2.432.331.543	16.013.184.000
İstanbul Finans Kule B Blok	9.428.255.738	632.894.664	-	-	746.131.918	10.807.282.320
İzmir Konak Binası-1	309.306.525	-	-	-	10.693.475	320.000.000
İzmir Konak Binası-2	161.154.959	-	-	-	9.845.041	171.000.000
Kocaeli Binası	105.658.182	-	-	-	9.341.818	115.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	721.893.857	225.356	-	-	27.880.787	750.000.000
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	68.358.317	-	-	-	(358.317)	68.000.000
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	466.343.432	-	-	-	26.656.568	493.000.000
Binalar toplamı	33.638.528.486	1.486.572.597	(361.533.297)	-	4.036.149.534	38.799.717.320
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	-	-	-	-	-	-
Toplam	35.005.620.527	1.486.572.597	(361.533.297)	-	3.773.469.493	39.904.129.320

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2023				Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış				
İstanbul Salıpazarı Arsası	42.224.724	-	-	-	-	870.737	43.095.461
Antalya Muratpaşa Arsası	703.057.693	-	-	-	-	189.984.279	893.041.972
İstanbul Beykoz Arsası	-	235.940.120	-	-	-	195.014.488	430.954.608
Arsalar toplamı	745.282.417	235.940.120	-	-	-	385.869.504	1.367.092.041
Ankara Bahçelievler Binası 1	63.788.363	-	-	-	-	6.799.030	70.587.393
Ankara Bahçelievler Binası 2	48.142.161	-	-	-	-	2.829.366	50.971.527
Ankara Başkent Binası	94.107.888	-	-	-	-	1.504.593	95.612.481
Ankara Kızılay Binası	147.496.284	-	-	-	-	9.282.030	156.778.314
Bursa Binası	95.158.893	-	-	-	-	9.208.127	104.367.020
İstanbul Beşiktaş Binası	195.075.731	487.278	-	-	-	12.781.253	208.344.262
İstanbul Etiler Binası	221.244.427	-	-	-	-	7.595.926	228.840.353
İstanbul Ataköy Binası	143.689.929	-	-	-	-	8.912.584	152.602.513
İstanbul Bakırköy Binası	181.991.383	-	-	-	-	12.265.121	194.256.504
İstanbul Fatih Binası	100.630.530	-	-	-	-	6.662.308	107.292.838
İstanbul Salıpazarı Binası	958.725.849	-	-	-	-	111.120.847	1.069.846.696
İstanbul Karaköy Binası	475.794.466	-	-	-	-	36.892.913	512.687.379
İstanbul Nişantaşı Binası	128.464.506	-	-	-	-	4.363.964	132.828.472
İstanbul Şişli Binası	178.422.925	-	-	-	-	10.498.660	188.921.585
Levent Otel	2.904.725.215	-	-	-	-	16.057.331	2.920.782.546
Ataşehir Finans Kule	3.095.654.205	-	-	-	-	105.298.300	3.200.952.505
İstanbul Caddebostan Binası	266.444.901	-	-	-	-	(28.219.928)	238.224.973
Gayrettepe Binası	785.060.869	-	(785.060.869)	-	-	-	-
İstanbul Finans Kule A Blok	-	441.633.578	-	11.102.536.021	1.199.490.518	12.743.660.117	
İstanbul Finans Kule B Blok	-	334.898.014	-	8.080.121.955	1.013.235.770	9.428.255.739	
İzmir Konak Binası-1	287.855.652	-	-	-	21.450.872	309.306.524	
İzmir Konak Binası-2	146.306.798	-	-	-	14.848.161	161.154.959	
Kocaeli Binası	99.464.833	-	-	-	6.193.348	105.658.181	
Kocaeli Şekerpinar A Blok	702.510.529	74.009	-	-	19.309.319	721.893.857	
Kocaeli Şekerpinar Ofis Projesi	416.724.583	-	(416.724.583)	-	-	-	
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	64.482.045	-	-	-	3.876.271	68.358.316	
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	-	-	-	268.348.229	197.995.203	466.343.432	
Binalar toplamı	11.801.962.965	777.092.879	(1.201.785.452)	19.451.006.205	2.810.251.887	33.638.528.486	
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Proje	18.120.946.264	1.061.711.712	-	(19.182.657.976)	-	-	
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	18.383.965.445	1.067.040.760	-	(19.451.006.205)	-	-	
Toplam	30.931.210.827	2.080.073.759	(1.201.785.452)	-	3.196.121.391	35.005.620.527	

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (*)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri (*)	Kiraçı/Kiraçlar	Direkt		Direkt	
							Ede Edilen Kira Geliri (2024 Oniki Aylık) (TL)	İşletme/bakım giderleri (2024 Oniki Aylık) (TL)	Ede Edilen Kira Geliri (2023 Oniki Aylık) (TL)	İşletme/bakım giderleri (2023 Oniki Aylık) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2024	45.132.000	-	-	265.232	-	331.525
Antalya Muratpaşa Arsası ¹	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	629.280.000	-	-	1.523.493	-	1.913.140
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2024	430.000.000	-	-	831.355	-	174.899
Arsalar toplamı		372.595.802			1.104.412.000			2.620.080		2.419.564
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2024	77.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.586.905	78.472	3.675.279	80.970
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2024	60.000.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	2.371.402	30.308	2.373.587	25.667
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2024	142.020.000	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ	3.882.008	138.161	5.532.648	367.466
Ankara Kızılay Binası ¹³	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2024	171.000.000	T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı	4.604.614	227.525	6.452.854	182.075
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	3.400.000.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ, T.Halk Bankası AŞ	70.900.108	1.528.931	86.004.089	1.354.311
Bursa Binası ²	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2024	110.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	109.465	807.401	124.294
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	176.000.000	T. Halk Bankası AŞ	4.259.450	138.841	4.364.394	99.056
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2024	225.000.000	T. Halk Bankası AŞ	7.622.174	157.433	7.809.968	107.696
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2024	226.179.000	T. Halk Bankası AŞ	6.501.266	92.571	6.661.443	181.875
İstanbul Etiler Binası ³	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2024	241.240.000	T. Halk Bankası AŞ	4.646.290	145.347	1.358.656	80.439
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2024	126.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.631.742	169.455	3.721.220	186.186
İstanbul Karaköy Binası ⁴	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	T. Halk Bankası AŞ	6.656.994	1.630.399	8.931.815	584.968
İstanbul Nişantaşı Binası ⁵	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2024	143.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.004.032	47.348	3.078.046	36.818
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	25 Aralık 2024	1.207.358.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	43.831.613	1.462.253	42.706.683	1.687.221
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2024	198.694.000	T. Halk Bankası AŞ	3.549.608	173.915	5.650.741	176.856
İzmir Konak Binası-1 ⁶	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2024	320.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	1.492.731	-	1.087.742
İzmir Konak Binası-2 ⁷	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	171.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	326.111	318.108	494.756
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	115.000.000	T. Halk Bankası AŞ	4.483.632	152.804	4.594.099	96.378
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	24 Aralık 2024	750.000.000	T. Halk Bankası AŞ	34.885.480	3.749.699	35.586.047	1.609.683
Kocaeli Şekerpınar B Blok ⁸	11 Eylül 2012	39.830.221	-	-	-	-	-	-	-	2.779.708
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	25 Aralık 2024	3.300.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	100.310.835	5.276.331	118.764.904	3.787.996
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	68.000.000	T. Halk Bankası AŞ	1.615.941	106.964	1.689.105	107.939
İstanbul Caddebostan Binası ⁹	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2024	258.760.000	T. Halk Bankası AŞ	4.800.632	699.535	476.450	401.643
İstanbul Gayrettepe Binası ¹⁰	13 Mayıs 2022	177.301.500	-	-	-	-	-	-	-	2.109.462
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ¹¹	28 Ekim 2010	130.693.138	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2024	16.013.184.000	T. Halk Bankası AŞ	1.048.309.188	22.466.051	497.843.128	10.631.305
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2024	10.807.282.320	-	-	15.792.234	-	1.285.245
İstanbul Beyoğlu Otel Binası ¹²	28 Ekim 2010	12.000.000	Gelir İndirgeme Yöntemi	19 Aralık 2024	493.000.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	3.912.740	13.519.616	392.893	14.114
Binalar toplamı		955.076.421			38.799.717.320		1.367.366.654	69.712.500	848.793.558	29.681.869
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		1.327.672.223			39.904.129.320		1.367.366.654	72.332.580	848.793.558	32.101.433

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

- 1- 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 binada yapılacak yenileme çalışmaları nedeniyle 20 Mart 2023 tarihinde sonlandırılmış, yenileme çalışmalarının tamamlanması akabinde 11 Şubat 2024 tarihinde yeniden kiralanmıştır.
- 4- İstanbul Karaköy binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, 1 Ekim 2024 itibarıyla sonlandırılmış olup; binanın 31 Ekim 2024 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 5- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 6- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 7- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 8- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binasının 12 Mayıs 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 9- 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 1 Aralık 2023 tarihinde kira geliri elde etmeye başlanılmıştır.
- 10- İstanbul Gayrettepe Binası 13 Mayıs 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmış ve 2 Haziran 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- Ankara Kızılay Binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 30 Kasım 2024 tarihinde sonlandırılmıştır.

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Grup

Grup, kiralayan sıfatıyla T. Halk Bankası AŞ, Ceda Akaryakıt Turizm AŞ, Sapaz Otelcilik Turizm AŞ, Caba İnşaat Otelcilik AŞ, İpekyol Giyim AŞ, Taksim Yatırım, Recep Tayyip Erdoğan Üni. ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı ile faaliyet kiralamaları imzalamıştır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	555.323.206	637.896.541
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.144.498.228	957.743.603
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.259.041.575	987.775.405
	2.958.863.010	2.583.415.548

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	36.826.510	32.273.117	10.369.944	79.469.571
Alımlar	34.521.241	-	-	34.521.241
Çıkışlar	(6.290.168)	-	(3.703.872)	(9.994.040)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	65.057.583	32.273.117	6.666.072	103.996.772

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	21.610.844	32.215.663	5.522.930	59.349.437
Dönem gideri	8.335.161	57.454	3.303.028	11.695.643
Çıkışlar	(637.525)	-	(3.703.872)	(4.341.397)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	29.308.480	32.273.117	5.122.086	66.703.683
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	35.749.103	-	1.543.986	37.293.089

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	38.006.153	40.482.622	10.421.559	88.910.334
Alımlar	3.046.708	137.890	1.819.606	5.004.204
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	(4.226.351)	(8.347.395)	(1.871.221)	(14.444.967)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	36.826.510	32.273.117	10.369.944	79.469.571

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	22.544.554	40.468.646	3.876.912	66.890.112
Dönem gideri	3.261.869	84.540	3.517.229	6.863.638
Çıkışlar	(4.195.579)	(8.337.523)	(1.871.211)	(14.404.313)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.610.844	32.215.663	5.522.930	59.349.437
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	15.215.666	57.454	4.847.014	20.120.134

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

Amortisman giderlerinin 9.569.471 TL'si (31 Aralık 2023: 4.682.539 TL) genel yönetim giderlerine, 191.521 TL'si (31 Aralık 2023: 192.281 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir. Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı 515.453 TL'dir (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2023: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		
	Varlıklar	Toplam	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	17.714.385	17.714.385	
Alımlar	1.681.506	1.681.506	
Çıkışlar	-	-	
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	19.395.891	19.395.891	
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	11.346.358	11.346.358	
Dönem gideri	2.757.632	2.757.632	
Çıkışlar	-	-	
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	14.103.990	14.103.990	
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	5.291.901	5.291.901	
Maliyet Değeri			
		Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	15.780.930	15.780.930	
Alımlar	1.943.963	1.943.963	
Çıkışlar	(10.508)	(10.508)	
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	17.714.385	17.714.385	
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	9.187.843	9.187.843	
Dönem gideri	2.169.023	2.169.023	
Çıkışlar	(10.508)	(10.508)	
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	11.346.358	11.346.358	
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	6.368.027	6.368.027	

İtfa paylarının 2.621.280 TL'si (31 Aralık 2023: 1.906.783 TL) genel yönetim giderlerine, 21.493 TL'si (31 Aralık 2023: 23.448 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir. Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi olmayan duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2023: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Gider Tahakkukları	235.000	3.563.268
	235.000	3.563.268

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (TRİK)

SPK'nin 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletlerin ("TRİK") 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 TRİK'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 TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 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 6 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 2 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 7 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 27 adet tüketici davası, 19 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 3 tüketici davası, 2 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 2 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmamaktadır. 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	612.138.352	984.419.986
-Teminat	612.138.352	984.419.986
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	3.347.262.836	4.711.098.310
-Teminat	3.347.262.836	4.711.098.310
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	2.579.642.788	1.342.206.838
-Teminat	2.579.642.788	1.342.206.838
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
Toplam	6.539.043.976	7.037.725.134

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	31 Aralık	31 Aralık
			2024	2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	235.433.562	378.515.469
Yda İnşaat San. Ve Tic. AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	215.090.000	238.354.914
Buga Otis Asansör San.Ve Tic.AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	61.114.342	100.100.340
Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic.AŞ	Paye Sakarya ve Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	41.550.463	31.114.294
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ	Levent Otel (Kiracı)	Teminat senedi	33.855.840	-
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	28.881.000	-
Pan İthalat İhracat İnşaat AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	20.304.930	20.071.378
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	Salıpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	15.800.000	21.656.816
Emlak Konut Asansör Sistemleri San.Ve Tic.AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	13.259.270	4.844.305
Güneyler Yapı Malzemeleri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	5.000.000	857.610
Aremas Gayrimenkul Pazarlama Ve Danışmanlık Hiz.AŞ	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	5.000.000	-
Radyal Isıtma Sistemleri Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	3.972.476	-
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	3.298.360	1.494.161
Artemis İnş. San. Ve İnş. Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.053.000	-
Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	1.750.000	8.662.726
System Control İklimlendirme Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.562.207	-
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.500.000	9.384.620
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.976.742
Atlas Teknik Tesisat Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.272.377	-
Tümev Dayanıklı Tük Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.230.000	12.135.036
Akridek Kimya San.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.155.106	-
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret AŞ	Ankara Bahçelievler-2 (Kiracı)	Teminat mektubu	1.140.000	635.267
A Yangın Güvenlik Sis. Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.109.652	-
Karademir Mimarlık Müh.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	897.000	-
Mesta Yapı İnşaat Mühendislik San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	816.685	1.179.120
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent Binası (Kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	1.093.926
Aironn Havalandırma San. Ve Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	749.418	-
A1 Teknik Enerji Sistemleri Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	683.367	-
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	669.139	966.096
Diğer (*)			3.976.224	86.136.359
			705.251.232	919.179.179

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar (*)	Garantörlük (*)	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	503.599.932	11.936.543	4.000.000.000	161.097.723	96.601.877	612.138.352
Toplamlar	503.599.932	11.936.543	4.000.000.000	161.097.723	96.601.877	612.138.352

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar (*)	Garantörlük (*)	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (**)	3.748.969	2.721.820.049	1.000.000.000	764.078.025	621.693.818	3.347.262.836
Toplamlar	3.748.969	2.721.820.049	1.000.000.000	764.078.025	621.693.818	3.347.262.836

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

(**) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası AŞ, Akbank TAŞ, Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ, Yapı ve Kredi Bankası AŞ ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ'ye toplamda 2.721.820.049 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 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	5.059.000.000	-	-	-	2.579.642.788
Toplamlar	100.285.576	5.059.000.000	427.761.949	-	-	2.579.642.788

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

(**) 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 5.059.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar (*)	Garantörlük (*)	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	724.310.137	120.637.247	7.940.832.428	174.875.976	139.472.603	984.419.987
Toplamlar	724.310.137	120.637.247	7.940.832.428	174.875.976	139.472.603	984.419.987

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2023					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar (*)	Garantörlük (*)	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (**)	-	3.937.679.553	1.155.030.171	1.103.166.465	773.418.757	4.711.098.310
Toplamlar	-	3.937.679.553	1.155.030.171	1.103.166.465	773.418.757	4.711.098.310

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

(**) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Kapsamında 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası AŞ, Akbank TAŞ, Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ, Yapı ve Kredi Bankası AŞ ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ'ye toplamda 3.937.679.553 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'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 (**)	-	-	617.597.447	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	144.791.083	2.539.622.589	-	-	-	1.342.206.836
Toplamlar	144.791.083	2.539.622.589	617.597.447	-	-	1.342.206.836

(*) Şirketin "Garantörlük"leri, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında müşterilerle imzalanan sözleşmelerde garanti edilen kredi tutarı ifade etmektedir.

(**) 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 Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 144.791.083 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 2.539.622.589 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2023	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	612.138.352	%1,95	984.419.986	%3,4
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ</i>	3.347.262.836	%10,68	4.711.098.310	%16,25
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%0
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%0
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>	2.579.642.788	%8,23	1.342.206.836	%4,63

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u>		
Çalışan prim karşılığı	7.295.253	7.105.308
Kullanılmayan izin karşılığı	5.936.192	7.526.731
	13.231.445	14.632.039
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	6.181.453	7.602.952
	6.181.453	7.602.952

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık 2024	1 Ocak 31 Aralık 2023
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	7.602.951	7.602.951
Hizmet maliyeti	4.033.109	4.043.767
Faiz maliyeti	156.426	159.909
Ödenen Kıdem Tazminatı	(2.929.205)	-
Aktüeryal kayıp / kazanç	(344.853)	4.766.623
Parasal Kazanç (Kayıp)	(2.336.975)	(8.970.298)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	6.181.453	7.602.952

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı):

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 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, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,33 enflasyon ve %27,05 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,02 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 %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır.

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 621.730 TL / (721.379) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü (27.787) TL / 27.449 TL daha (fazla) / az olacaktır.

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	1.015.054.777	747.299.473
Verilen iş avansları	12.746	12.615
Diğer	25.122.074	23.254.343
Toplam	1.040.189.597	770.566.431

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	7.656.748	10.986.239
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	249.384.530	218.976.795
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	502.545.300	266.259.552
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	255.468.199	251.076.887
Toplam	1.015.054.777	747.299.473

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (*)	144.895.257	148.627.098
Ödenecek vergi ve fonlar	75.822.719	40.160.713
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	(27.319.093)	21.488.949
Toplam	193.398.883	210.276.760

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık		31 Aralık	
			2024	%	2023	
Halkbank	A	1,58	58.146.655	1,58	25.992.187	
Halkbank (*)	B	70,38	2.590.065.935	70,38	1.157.787.575	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	1.388.678	0,04	620.754	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	6	<0,01	3	
Halka açık	B	28	1.030.398.726	28	460.599.481	
Nominal sermaye		100	3.680.000.000	100	1.645.000.000	
Nominal Sermaye			3.680.000.000		1.645.000.000	
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			12.589.257.304		12.021.152.542	
Toplam Sermaye			16.269.257.304		13.666.152.542	

(*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası AŞ'nin 271.008.773 adet (31 Aralık 2023: 121.143.867 adet) nominal; Halk GYO AŞ'nin ise 83.162.729 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 yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

15.1. Sermaye (Devamı)

31.12.2024			Geçmiş Yıllar
	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Karları/Zararlarında
Özsermaye	Yasal Kayıtlar (*)	Yasal Kayıtlar	Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.290.949.094	12.589.257.304	(4.701.691.790)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	699.921.982	671.423.332	(28.498.650)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	805.518.608	693.585.322	(111.933.285)

(*) 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.

31.12.2023			Geçmiş Yıllar
	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Karları/Zararlarında
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.895.528.851	12.021.152.542	(874.376.309)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	699.921.982	666.850.884	(33.071.098)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	805.518.608	656.951.894	(148.566.713)

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

15.1. Sermaye (Devamı)

Şirket, 25 Mart 2022 tarihinde 510.000.000 TL bedelli 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.

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

Şirket, 23 Ağustos 2024 tarihinde geçmiş yıllar karından 535.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 3.680.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

15.2. Geri Alınmış Paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 83.162.729 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2023: 39.390.720 adet).

Şirket'in 31 Aralık 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
Yedeklerden sermaye arttırımı	6 Eylül 2024	12.090.228	2,34	28.291.134
Toplam geri alınmış paylar		83.162.729		102.239.479

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

15.3. Pay İhraç Primleri/İskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 12.684.343 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup 2 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 601.395.058 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2023: 666.850.884 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 693.585.322 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 656.951.894 TL).

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

Grup'un kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.764.434 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 1.887.850 TL).

15.6. Kar Payları

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler

Şirket Yönetim Kurulu'nun 21 Mayıs 2024 tarih 2024/863 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,1871224 TL temettü ödemesi kararlaştırılmıştır (2023: Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Temmuz 2023 tarih 2023/764 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,0525478 TL (Ödeme günü alım gücüyle verilmiştir.) temettü ödemesi kararlaştırılmıştır). Temettü ödemesinin 535.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 53.500.000 TL'si nakden yapılmıştır. (2023: Temettü ödemesinin 75.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 7.500.000 TL'si nakden yapılmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
a) Satışlar	2024	2023
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.752.702.382	2.095.049.737
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	344.317.425	1.128.633.701
<i>Kira gelirleri</i>	1.367.366.654	848.793.558
<i>Proje danışmanlık gelirleri</i>	41.018.303	117.622.478
Toplam borçlanma araçları gelirleri	16.433.127	184.175.509
<i>Mevduat faiz ve finansal gelirler</i>	16.433.127	184.175.509
	1.769.135.509	2.279.225.246

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
b) Satışların maliyeti	2024	2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	361.533.297	1.201.785.452
Sigorta gideri	43.667.610	14.961.439
Vergi, resim ve harç giderleri	25.986.074	12.263.073
Bina ortak giderleri	16.601.668	1.469.807
Danışmanlık giderleri	1.316.586	1.030.436
Bakım ve onarım giderleri	58.873	554.555
Destek hizmetleri gideri	-	1.822.124
Diğer giderler	6.850	21.131.191
	449.170.958	1.255.018.077

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
	2024	2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	416.228.979	28.219.928
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	376.838.378	1.201.785.452
Personel giderleri	111.798.250	110.567.300
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	58.111.934	15.985.945
Sigorta gideri	43.923.551	15.206.806
Komisyon giderleri (*)	23.339.697	48.457.605
Bina ortak giderleri	19.512.363	3.194.096
Vergi, resim ve harç giderleri	19.111.779	27.502.725
Amortisman giderleri ve itfa payları	12.403.765	6.805.051
Kira giderleri	11.179.459	5.420.792
Reklam ve ilan giderleri	7.936.803	21.653.595
Danışmanlık giderleri	5.532.294	6.696.265
Dışarıdan sağlanan faydalar	4.706.068	1.950.173
Destek hizmetleri gideri	4.647.835	7.076.025
Bakım ve onarım giderleri	1.787.772	1.905.064
Kurumsal tanıtım giderleri	1.502.803	7.581.415
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.392.960	1.017.713
İletişim giderleri	707.886	680.862
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	495.362	3.000.682
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	462.462	908.360
Bağış ve yardımlar	-	23.206.437
Diğer giderler	8.159.679	27.828.182
	1.129.780.079	1.566.650.473

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

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin

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

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
	2024	2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.545.741	1.626.552
	4.545.741	1.626.552

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
	2024	2023
Genel yönetim giderleri (-)	162.347.298	178.007.051
Pazarlama ve satış giderleri (-)	98.636.657	97.898.425
	260.983.955	275.905.476

18.1. Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	2024	2023
Personel giderleri	107.088.457	106.017.468
Amortisman giderleri ve itfa payları	12.190.751	6.589.322
Kira giderleri	11.179.459	5.420.792
Vergi, resim ve harç giderleri	8.292.572	9.730.188
Dışarıdan sağlanan faydalar	4.706.068	1.950.173
Destek hizmetleri gideri	4.647.835	5.253.901
Danışmanlık giderleri	2.586.996	4.202.535
Bina ortak giderleri	2.314.315	373.281
Bakım ve onarım giderleri	1.643.704	1.225.525
Kurumsal tanıtım giderleri	1.502.803	7.581.415
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.392.960	1.017.713
İletişim giderleri	703.662	674.882
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	441.186	858.082
Sigorta gideri	240.272	218.779
Bağış ve yardımlar	-	23.206.437
Diğer giderler	3.416.258	3.686.558
	162.347.298	178.007.051

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.2. Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
b) Pazarlama Giderleri Detayı	2024	2023
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	57.684.564	14.118.992
Komisyon giderleri (*)	23.339.697	48.457.605
Reklam ve ilan giderleri	7.936.803	21.653.595
Personel giderleri	4.709.793	4.549.832
Danışmanlık giderleri	1.628.712	1.463.294
Bina ortak giderleri	596.380	1.351.008
Amortisman giderleri ve itfa payları	213.014	215.729
Vergi, resim ve harç giderleri	138.214	5.509.464
Bakım ve onarım giderleri	85.195	124.985
Kırtasiye giderleri	21.276	50.277
Sigorta gideri	15.664	26.587
İletişim giderleri	4.224	5.980
Diğer giderler	2.263.121	371.077
	98.636.657	97.898.425

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

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
Personel Giderleri Detayı	2024	2023
Maaşlar ve ücretler	80.469.057	75.840.470
SGK işveren payı	11.073.878	10.984.757
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	11.318.380	12.061.580
Sigorta giderleri	4.377.696	4.300.992
Huzur hakkı ücretleri	2.450.480	2.671.368
Diğer	2.108.759	4.708.133
	111.798.250	110.567.300

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak 31 Aralık 2024	1 Ocak 31 Aralık 2023
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	4.189.698.471	3.224.341.321
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	18.282.242	2.800.511
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.346.454	5.373.374
Konusu kalmayan karşılıklar	256.348	6.962.954
Diğer gelirler	4.170.054	2.324.707
	4.215.753.569	3.241.802.867
	1 Ocak 31 Aralık 2024	1 Ocak 31 Aralık 2023
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	416.228.979	28.219.928
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	495.362	3.000.682
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	427.370	1.866.953
Diğer giderler	2.473.455	2.639.357
	419.625.166	35.726.920

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Aralık 2024	1 Ocak 31 Aralık 2023
<u>Finansman Giderleri</u>		
Banka kredileri faiz giderleri	2.517.384.359	695.727.484
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	364.287.205	166.292.876
Komisyon giderleri	127.500.710	48.148.459
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	35.491.914	141.292.471
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	428.640	702.236
	3.045.092.828	1.052.163.526
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	(170.121.335)
Finansman gideri	3.045.092.828	882.042.191

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Şirketin bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:		
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(33.800.521)	(55.533.138)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(2.169.739.890)	20.037.299
Vergi Gideri/Geliri	(2.203.540.411)	(35.495.839)

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)		
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	185.227.742	-
Ticari Alacaklar	843.180	-
Stoklar	290.089.570	54.698.612
Peşin Ödenmiş Giderler	34.203.397	-
Diğer Alacaklar	709.605	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16.217.961	163.598
Finansal Borçlar	27.120.646	-
İzin Karşılığı	51.777	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	28.234	-
Diğerleri	-	248
Ertelenmiş Vergi Varlığı	554.492.112	54.862.458
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	(14.925.770)
Peşin Ödenmiş Giderler	-	(8.410.695)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(3.485.567.326)	(11.488.694)
Diğer Borçlar	(540.153)	-
Diğerleri	(169.803)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(3.486.277.282)	(34.825.159)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	(2.931.785.170)	20.037.299
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri		
1 Ocak İtibarıyla açılış bakiyesi	20.037.299	-
Geçmiş yıl karlarına aktarılan (Not: 2.4)	(782.082.579)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(2.169.739.890)	20.037.299
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.931.785.170)	20.037.299
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Vergi karşılığının mutabakatı		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	3.425.368.141	3.767.746.313
Gelir vergisi oranı 2024: %25 - %30 (2023: %25 - %0)	(1.079.035.383)	(12.936.084)
Vergi etkisi:		
Vergiye tabi olmayan gelirler	405.420.770	1.656.675.358
Parasal kayıp/kazanç	(1.529.925.798)	(1.679.235.113)
Vergi Geliri / (Gideri)	(2.203.540.411)	(35.495.839)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 31 Aralık 2024	1 Ocak 31 Aralık 2023
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.173.808.219	1.645.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.221.827.730	3.732.250.474
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3850	2,2688

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borçlanma Senetleri	484.396.164	532.642.955
Banka Kredileri	7.595.600.043	4.692.021.381
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	142.039.803	237.806.356
Faaliyet Kiralama İşleminde Borçlar	843.174	3.469.832
	8.222.879.184	5.465.940.524

(*) Grup'un, 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 Aralık 2024 itibarıyla finansal borçlar için verilmiş teminat, rehin ipotek bulunmamaktadır (2023: Bulunmamaktadır).

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli kira sertifikası	484.396.164	532.642.955
	484.396.164	532.642.955

Grup'un 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
TRDHVKA22348	25 Temmuz 2023	19 Ekim 2023	27,5	50.000.000	19 Ekim 2023	53.239.725	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA2340	16 Ağustos 2023	9 Kasım 2023	26,5	50.000.000	9 Kasım 2023	53.085.615	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA2373	31 Ağustos 2023	30 Kasım 2023	31	120.000.000	30 Kasım 2023	129.172.608	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA12436	19 Ekim 2023	18 Ocak 2024	39	100.000.000	18 Ocak 2024	109.723.290	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA22468	9 Kasım 2023	7 Şubat 2024	40,5	100.000.000	7 Şubat 2024	109.986.300	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA22484	30 Kasım 2023	27 Şubat 2024	42	150.000.000	27 Şubat 2024	165.361.650	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA42458	18 Ocak 2024	17 Nisan 2024	43,5	150.000.000	17 Nisan 2024	166.089.045	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52424	7 Şubat 2024	9 Mayıs 2024	45	150.000.000	9 Mayıs 2024	167.013.705	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52457	27 Şubat 2024	28 Mayıs 2024	45	200.000.000	28 Mayıs 2024	222.438.360	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72448	17 Nisan 2024	17 Temmuz 2024	54	250.000.000	17 Temmuz 2024	283.657.525	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA82439	9 Mayıs 2024	8 Ağustos 2024	53,5	200.000.000	8 Ağustos 2024	226.676.720	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92412	28 Mayıs 2024	5 Eylül 2024	50,5	250.000.000	5 Eylül 2024	284.589.050	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA2421	17 Temmuz 2024	31 Ekim 2024	44,5	350.000.000	31 Ekim 2024	395.231.515	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA2423	8 Ağustos 2024	14 Kasım 2024	46	420.000.000	14 Kasım 2024	471.872.856	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA2441	5 Eylül 2024	5 Aralık 2024	45,5	400.000.000	5 Aralık 2024	445.375.344	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA32541	5 Aralık 2024	5 Mart 2025	43	470.000.000			Henüz Vadesi Gelmemiş

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Banka Kredileri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	2.855.435.856	1.257.400.616
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.758.115.268	803.133.055
Uzun vadeli banka kredileri	2.982.048.919	2.631.487.710
	7.595.600.043	4.692.021.381

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2024	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 43,00	484.396.164	-
Sabit faizli kredi	TL	-	-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 55,48	4.613.551.125	2.982.048.918
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	79.414.258	62.625.545
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	843.174	-
			5.178.204.721	3.044.674.463

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2023	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 40,69	532.642.956	-
Sabit faizli kredi	TL	% 12,00	2.113.825	-
Değişken faizli kredi	TL	% 27,08	2.058.419.844	2.631.487.712
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	159.602.454	78.203.901
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	2.258.982	1.210.850
			2.755.038.061	2.710.902.463

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	4.084.456.697	2.370.418.843
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.180.813.091	1.268.430.324
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	527.594.632	733.376.046
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	272.407.196	551.542.434
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	121.394.759	422.447.274
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek	36.212.809	119.725.603
	8.222.879.184	5.465.940.524

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal borçlar hareket tablosu	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	5.465.940.524	4.101.334.597
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7.850.403.438	13.063.482.506
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	(4.596.617.009)	(9.946.815.079)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20)	3.045.092.828	1.052.163.526
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine eklenen faiz gideri (Not 20)	-	(170.121.335)
Faiz ödemesi	(1.950.103.897)	(1.266.764.246)
Diğer		
Enflasyon düzeltmesi	(1.591.836.700)	(1.367.339.445)
Dönem sonu bakiye	8.222.879.184	5.465.940.524

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

2024 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar	8.222.879.184	5.465.940.524
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(101.404.493)	(105.102.693)
Net Borç	8.121.474.691	5.360.837.831
Toplam Özkaynak	31.349.394.650	28.989.829.692
Toplam Sermaye	3.680.000.000	1.645.000.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	% 26	% 18

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24.2. Finansal Risk Faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 Aralık 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) (*)	-	23.782.240	-	-	101.254.493
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	24.136.229	-	-	101.255.708
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(353.989)	-	-	(1.215)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(353.989)	-	-	(1.215)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(353.989)	-	-	(1.215)
- 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 *ipoteeklerden* oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				<u>Bankalardaki Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
31 Aralık 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	27.792.913	46.414.912	-	-	105.102.693
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.792.913	47.164.486	-	-	105.103.953
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(749.574)	-	-	(1.260)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(749.574)	-	-	(1.260)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(749.574)	-	-	(1.260)
- 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24.2.b. Likidite Riski Yönetimi

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

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

Likidite Riski Tablosu:

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar	aydan	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		toplamı (I+II+III)	kısa (I)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	7.595.600.043	11.813.423.841	4.541.084.323	1.008.540.567	5.893.718.949	370.080.002
Borçlanma senedi ihraçları	484.396.164	519.832.878	519.832.878	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	142.039.803	143.163.431	24.237.976	57.181.263	61.744.192	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	843.174	887.900	452.700	435.200	-	-
Ticari borçlar	92.121.149	92.121.149	92.121.149	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.398.883	193.398.883	193.398.883	-	-	-
Toplam yükümlülük	8.508.399.216	12.762.828.082	5.371.127.909	1.066.157.030	5.955.463.141	370.080.002

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar	aydan	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		toplamı (I+II+III)	kısa (I)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	4.692.021.381	6.344.937.480	1.607.425.176	462.655.537	3.976.065.865	298.790.902
Borçlanma senedi ihraçları	532.642.955	555.961.125	555.961.125	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	237.806.356	248.437.386	57.261.664	106.005.320	85.170.402	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*)	3.469.831	4.069.401	736.776	2.050.686	1.281.939	-
Ticari borçlar	165.051.693	165.051.693	165.051.693	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	210.276.761	190.239.464	190.239.464	-	-	-
Toplam yükümlülük	5.841.268.977	7.508.696.549	2.576.675.898	570.711.543	4.062.518.206	298.790.902

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi

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

Döviz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	786.514	16.078	5.969
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	786.514	16.078	5.969
5. Ticari Alacaklar	6.452.603	-	175.647
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	6.452.603	-	175.647
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.239.117	16.078	181.616
10. Ticari Borçlar	565.501	16.000	-
11. Finansal Yükümlülükler	79.414.258	-	2.157.855
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	79.979.759	16.000	2.157.855
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	62.625.545	-	1.701.670
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	62.625.545	-	1.701.670
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	142.605.304	16.000	3.859.526
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	(135.366.187)	78	(3.677.910)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(135.366.187)	78	(3.677.910)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 Aralık 2023		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	786.401	18.047	7.833
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	786.401	18.047	7.833
5. Ticari Alacaklar	6.579.196	-	201.977
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	6.579.196	-	201.977
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.365.597	18.047	209.810
10. Ticari Borçlar	532.239	18.047	-
11. Finansal Yükümlülükler	159.602.455	-	4.890.890
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	160.134.695	18.047	4.890.890
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	78.203.901	-	2.396.496
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	78.203.901	-	2.396.496
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	238.338.596	18.047	7.287.386
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	230.972.998	-	7.077.576
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(230.972.998)	-	(7.077.576)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	276	(276)	276	(276)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	276	(276)	276	(276)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(13.535.591)	13.535.591	(13.535.591)	13.535.591
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(13.535.591)	13.535.591	(13.535.591)	13.535.591
	(13.535.315)	13.535.315	(13.535.315)	13.535.315

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2023			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	23.095.972	(23.095.972)	23.095.972	(23.095.972)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	23.095.972	(23.095.972)	23.095.972	(23.095.972)
Toplam	23.095.972	(23.095.972)	23.095.972	(23.095.972)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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)

24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

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

Faiz Oranı Duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	627.279.141	776.032.968
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	7.595.600.043	4.689.907.556

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	101.404.493	-	101.404.493	27
Ticari alacaklar	23.782.240	-	23.782.240	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	8.222.879.184	8.222.879.184	23
Ticari borçlar	-	92.121.150	92.121.150	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	105.102.693	-	105.102.693	27
Ticari alacaklar	46.414.912	-	46.414.912	5
İlişkili taraflardan alacaklar	27.792.913	-	27.792.913	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	5.465.940.524	5.465.940.524	23
Ticari borçlar	-	165.051.693	165.051.693	5

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

Finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları sebebi ile kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Değişken faizli finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

	31 Aralık 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.104.412.000	-	-	1.104.412.000
Binalar	38.799.717.320	-	-	38.799.717.320
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-
	39.904.129.320	-	-	39.904.129.320

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.367.092.041	-	-	1.367.092.041
Binalar	33.638.528.486	-	-	33.638.528.486
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-
	35.005.620.527	-	-	35.005.620.527

31 Aralık 2024 döneminde yasal izinleri alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde; maliyet yönteminden, emsal karşılaştırma yöntemine geçiş olmuştur.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2024				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
Arsalar	1.367.092.041	-	-	-	(262.680.041)	1.104.412.000
Binalar	33.638.528.486	1.486.572.597	(361.533.297)	-	4.036.149.534	38.799.717.320
Toplam	35.005.620.527	1.486.572.597	(361.533.297)	-	3.773.469.493	39.904.129.320

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2023				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer		
Arsalar	745.282.417	235.940.120	-	-	385.869.504	1.367.092.041
Binalar	11.801.962.965	777.092.879	(1.201.785.452)	19.451.006.205	2.810.251.887	33.638.528.486
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	18.383.965.445	1.067.040.760	-	(19.451.006.205)	-	-
Toplam	30.931.210.827	2.080.073.759	(1.201.785.452)	-	3.196.121.391	35.005.620.527

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2024 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi	31 Aralık 2023 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi
İskonto Oranı	1% arttığında	(279.561.203)	(162.415.723)
	1% azaldığında	303.218.999	175.871.931
Oda Ücreti	1% arttığında	44.965.154	30.753.155
	1% azaldığında	(44.965.154)	(30.753.155)
Doluluk Oranı	1% arttığında	57.780.040	38.206.024
	1% azaldığında	(57.780.040)	(38.324.179)

		31 Aralık 2024 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi	31 Aralık 2023 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi
İnşaat Maliyeti	10% arttığında	62.000.000	1.973.195.800
	10% azaldığında	(62.000.000)	(1.973.195.800)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI

Parasal Kayıp Kazanç	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.108.913.706
Stoklar	1.599.669.215
Alınan Avanslar	(1.690.914.234)
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	(1.442.704)
Maddi Duran Varlıklar	9.853.809
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.675.099
Verilen Avanslar	(95.041.129)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(410.070.319)
Ödenmiş Sermaye	(4.756.663.385)
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(4.240.178.480)
Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	1.527.801.578
Hasılat	(108.669.320)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(157.464.317)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30.332.994
Satışların Maliyeti (-)	22.378.682
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.619.424
Finansman Giderleri (-)	273.462.522
Pazarlama Giderleri (-)	7.996.634
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(3.106.227)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	87.550.392
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)	1.615.351.970

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 23 Ocak 2025 tarihinde almış olduğu karar doğrultusunda, portföyümüzde bulunan, İstanbul Finans Kule B Blok binasının 36.655,89 m²lik ofis niteliğindeki kısmı, şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası AŞ'ye 4.527.002.415 TL+KDV bedel satışına karar verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit	101.255.708	105.067.858
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>9.971.103</i>	<i>13.648.363</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>91.284.605</i>	<i>91.419.495</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.215)	(1.260)
Diğer hazır değerler (**)	150.000	36.095
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.404.493	105.102.693
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(33.636)	(119.902)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.370.857	104.982.791

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	90.715.755	% 13,00	2 Ocak 2025
TL	179	% 4,75	2 Ocak 2025
USD	568.671	% 1,00	2 Ocak 2025
	91.284.605		

31 Aralık 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	77.265.071	% 13,00	2 Ocak 2024
TL	6.809.198	% 24,00	2 Ocak 2024
TL	6.809.785	% 43,00	30 Ocak 2024
TL	4.116	% 4,75	2 Ocak 2024
USD	531.326	% 1,00	1 Nisan 2024
	91.419.495		

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 gerçekleştirilmiştir.

ABD İkinci İstinaf Mahkemesi, yeniden yaptığı inceleme sonucunda 22 Ekim 2024 tarihli kararıyla, Banka'nın teamül hukuku açısından dokunulmazlık talebini reddederek Bölge Mahkemesinin kararını onamıştır. Banka, İkinci İstinaf Mahkemesinin 22 Ekim 2024 tarihli kararıyla ilgili olarak başta ABD Yüksek Mahkemesi nezdinde olmak üzere, temyize dair tüm yasal haklarını kullanacağını beyan etmiştir.

Banka bu çerçevede 4 Kasım 2024 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine, bir "yeniden inceleme istemi" sunmuştur. İkinci İstinaf Mahkemesi, 06 Aralık 2024 tarihinde davanın yeniden incelenmesine yönelik Banka dilekçesini reddetmiştir. Banka, hükmün ilanının durdurulması için 12 Aralık 2024 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine bir istem sunmuştur. 18 Aralık 2024 tarihinde bu istemin kabulüne karar verilmiş ve Banka tarafından ABD Yüksek Mahkemesine temyiz başvuru müzekkeresi dilekçesi sunulup karara bağlanana kadar hükmün ilanı durdurulmuştur. Mevcut durumda Banka, ABD Yüksek Mahkemesine bir temyiz başvuru müzekkeresi dilekçesi sunma aşamasındadır.

Temyiz süreçleri 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını 30 Haziran 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine taşıyarak kararı temyiz etmiştir. Karşılıklı dilekçe sürecinin tamamlanması sonrasında, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek tazminat talepli hukuk davasını düşürmüştür. Müştekiiler, 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 müşterilerin talebini reddettiğine dair kararını yayımlamıştır. Buna göre, 27 Mart 2020 tarihinde Banka hakkında açılan Owens davası nihai olarak düşmüştür.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 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. Grup'un 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. Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	66.463.940	93.362.734
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	42.667.953.135	37.154.130.759
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	327.421.497	327.421.497
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		667.246.820	705.807.929
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	43.729.085.392	38.280.722.919
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.450.598.472	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	142.039.803	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	32.142.230.443	28.987.614.400
	Diğer kaynaklar		5.994.216.674	5.747.274.584
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	43.729.085.392	38.280.722.919
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	66.463.940	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	3.191.781.140	2.326.626.822
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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup, SPK'nın 28660 sayılı Resmî 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. Grup'un 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 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,57	%97,06
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,9	%1,1
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%27,33	%20,26
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı T ebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,15	%0,17
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	-	-