

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ**

30 EYLÜL 2024 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	26
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	31
6. STOKLAR.....	32
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	34
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	39
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	40
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	41
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	46
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	48
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	53
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	54
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	55
20. FİNANSMAN GİDERLERİ.....	55
21. GELİR VERGİLERİ.....	56
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	56
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	56
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	66
26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	68
27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	68
28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	69
29. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	71
EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	72

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.240.888.422	2.767.684.637
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	61.474.064	87.854.279
Ticari Alacaklar	5	7.244.473	29.479.000
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	26.153.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.244.473	3.325.884
Stoklar	6	2.578.749.519	2.146.738.402
Peşin Ödenmiş Giderler	7	18.348.423	28.846.535
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		18.348.423	28.846.535
Diğer Dönen Varlıklar	14	575.071.943	474.766.421
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		575.071.943	474.766.421
		-	-
Duran Varlıklar		36.088.759.485	33.254.453.528
Finansal Yatırımlar	29	308.103.287	308.103.439
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklırdaki yatırımlar	29	308.103.287	308.103.439
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	35.681.837.325	32.815.277.191
Maddi Duran Varlıklar	10	36.957.962	18.206.877
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.634.043	5.972.084
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.634.043	5.972.084
Peşin Ödenmiş Giderler	7	56.226.868	106.893.937
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	7.948.999	8.646.905
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		48.277.869	98.247.032
TOPLAM VARLIKLAR		39.329.647.907	36.022.138.165

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.918.348.216	4.562.175.398
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.327.228.521	1.510.676.666
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.326.038.317	1.508.550.966
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		1.190.204	2.125.700
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	1.016.605.276	755.747.741
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	1.016.605.276	755.747.741
Ticari Borçlar	5	100.817.895	151.152.410
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		100.817.895	151.152.410
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	2.313.789.445	1.979.175.775
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	491.147.929	591.571.500
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		1.822.641.516	1.387.604.275
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.546.087	17.074.221
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	8.346.087	13.768.740
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	1.200.000	3.305.481
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	150.360.992	148.348.585
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		150.360.992	148.348.585
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.712.197.583	4.182.634.354
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	2.609.573.029	2.550.957.653
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	2.609.514.670	2.549.818.244
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		58.359	1.139.409
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.097.130.638	1.624.522.328
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	1.097.130.638	1.624.522.328
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	5.493.916	7.154.373
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		5.493.916	7.154.373
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.630.545.799	8.744.809.752

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		30.699.102.108	27.277.328.413
Ödenmiş Sermaye	15	3.680.000.000	1.645.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	11.634.268.379	11.217.165.727
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(83.162.729)	(39.390.720)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	15	631.808.967	627.506.297
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	1.307.567	1.776.465
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		1.307.567	1.776.465
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	641.061.193	606.589.158
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	12.578.241.603	9.721.925.771
Net Dönem Karı veya Zararı	15	1.615.577.128	3.496.755.715
TOPLAM KAYNAKLAR		39.329.647.907	36.022.138.165

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz 30 Eylül 2023
	Dipnot Referansları				
Hasılat	16	541.450.494	213.520.304	1.655.234.333	355.104.191
Satışların Maliyeti (-)	16	(41.609.146)	(16.395.697)	(992.901.694)	(83.022.390)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		499.841.348	197.124.607	662.332.639	272.081.801
BRÜT KAR/ZARAR		499.841.348	197.124.607	662.332.639	272.081.801
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(112.801.030)	(44.129.294)	(118.076.030)	(36.647.690)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(48.814.656)	(24.940.112)	(25.598.736)	(7.522.062)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.785.459.361	146.923.499	3.182.683.621	261.952.136
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(167.547.789)	(13.667.237)	(3.384.732)	(919.101)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.956.137.234	261.311.463	3.697.956.762	488.945.084
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.956.137.234	261.311.463	3.697.956.762	488.945.084
Finansman Giderleri (-)	20	(1.451.142.575)	(599.474.633)	(483.288.373)	(221.847.780)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		1.110.582.469	390.903.029	973.726.905	844.828.664
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.615.577.128	52.739.859	4.188.395.294	1.111.925.968
DÖNEM KARI		1.615.577.128	52.739.859	4.188.395.294	1.111.925.968
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.615.577.128	52.739.859	4.188.395.294	1.111.925.968
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç	22	0,5375	0,5509	2,6636	1,8688
Tanımlanmış Fayda Planları					
Yeniden Ölçüm Kazançları		(468.898)	(145.476)	901.230	490.623
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.615.108.230	52.594.383	4.189.296.524	1.112.416.591

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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			
						Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	11.185.607.836	(33.160.263)	656.785.256	(2.708.923)	597.152.863	301.869.831	9.532.265.261	23.807.811.861
Transferler		-	-	-	-	-	-	9.532.265.261	(9.532.265.261)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	901.230	-		4.188.395.294	4.189.296.524
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(4.587.650)	(4.434.528)	(29.278.958)	-	-	-	-	(38.301.136)
Sermaye Artırımı	15	75.000.000	36.145.541	(1.795.929)	-	-	9.436.299	(111.602.480)	-	7.183.431
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(11.203.877)	-	(11.203.877)
30 Eylül 2023 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	11.217.165.727	(39.390.720)	627.506.298	(1.807.693)	606.589.162	9.711.328.735	4.188.395.294	27.954.786.803
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	11.217.165.727	(39.390.720)	627.506.297	1.776.465	606.589.158	9.721.925.771	3.496.755.715	27.277.328.413
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.496.755.715	(3.496.755.715)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(468.898)			1.615.577.128	1.615.108.230
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(8.657.150)	(31.681.781)	-	-	-	-	-	(40.338.931)
Sermaye Artırımı	15	2.035.000.000	425.759.802	(12.090.228)	4.302.670	-	34.472.035	(585.351.896)	-	1.902.092.383
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(55.087.987)	-	(55.087.987)
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	11.634.268.379	(83.162.729)	631.808.967	1.307.567	641.061.193	12.578.241.603	1.615.577.128	30.699.102.108

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		1.615.577.128	4.188.395.294
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	9.961.136	3.060.079
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	5-12-13	(7.507.753)	(6.160.293)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20-27	1.663.352.889	860.583.120
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	(1.614.592.240)	(3.177.099.504)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	10-11	5.319.132	10.810
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	16.1-16.2	-	102.730.509
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(156.441)	(317)
- Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		389.147	14.097.047
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(432.011.117)	(588.472.546)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		22.234.527	9.929.122
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		61.165.181	442.132.169
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(100.304.632)	30.602.688
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(50.334.515)	(789.361.551)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(192.778.020)	322.606.599
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.965.431)	(15.869.908)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		967.348.991	1.397.183.318
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(2.149.420)	(220.578)
Alınan Faiz		7.605.592	18.942.476
		972.805.163	1.415.905.216
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(33.693.313)	(1.523.009)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	1.130.878.857
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(1.251.967.895)	(2.587.822.168)
		(1.285.661.208)	(1.458.466.320)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	549.655.784
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(84.598.780)	-
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.877.633.313	-
Ödenen Temettüleri		(55.087.987)	(11.203.877)
Ödenen Faiz		(1.451.142.575)	(483.288.373)
		286.803.971	55.163.534
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(26.052.074)	12.602.430
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		156.441	317
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(389.147)	(14.097.047)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		87.747.485	115.726.283
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	27	61.462.705	114.231.983

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.500.000.000 TL'dir (Kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden önce 2.500.000.000 TL'dir). 8 Şubat 2024 tarihinde 1.500.000.000 TL bedelli 23 Ağustos 2024 tarihinde 535.000.000 TL bedelsiz olmak üzere toplamda 2.035.000.000 TL sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3.680.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

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

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

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

Şirket, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

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

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Kasım 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 (Devamı)

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir. Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")'nin son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif artışı %100'ün üzerinde olduğundan, KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

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

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,3586	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385	%254

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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 endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, üçer aylık raporlama tarihinden yılsonu raporlama tarihine göre üç aylık ortalama düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Eylül 2024'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar (Devamı)

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

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

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 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 olmadığında bir şirketin geçerli(spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

İlgili değişiklikler Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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

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

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

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

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

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 hüküm 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.

Şirket, UFRS 18'in uygulanmasının bireysel finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler- UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar: 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

30 Eylül 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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

Şirket, UFRS 9 ve UFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin bireysel 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.

Şirket, UFRS 19'in uygulanmasının bireysel finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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

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.

Şirket, UFRS 19'in uygulanmasının bireysel finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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 (UMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- 2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-UFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler
- 3) UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da Yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- 4) TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devam)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devam)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Şirket

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda Şirket (Devamı)

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

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

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

Kiraya veren durumunda Şirket

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

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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

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

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

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

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 borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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

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

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

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

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:

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

(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 bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca 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 dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

Değer düşüklüğü (Devamı)

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal 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 edinişimle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

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 kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler (Devamı)

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Devamı)

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 bireysel 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 sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. 30 Eylül 2024 itibarıyla ekspertiz raporu alınmayan yatırım amaçlı gayrimenkuller 30 Haziran 2024 gerçeğe uygun değerleri üzerinden enflasyon katsayıları ile ilerletilerek hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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 dağıtılmasın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkartılma 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 tablosundan muhasebeleştirilmektedir.

İzin karşılığı:

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, 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 Şirket 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.

Kar payı ve ikramiye ödemeleri:

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüler

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

2.5. Bölümlere Göre Raporlama

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

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

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

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

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

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	-	-	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%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. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2 Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (Devamı)

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	9.391.134	12.248.849
Kısa vadeli yükümlülükler	(620.772)	(908.408)
	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem kârı/zararı(-)	226.357	(7.679)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem kârı/zararı(-)	-	(61.856)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	2.521.701.342	2.039.268.465
Duran varlıklar	25.816.012	45.578.153
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.496.907.337)	(2.188.295.317)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.500.094.112)	(127.862)
	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(367.680.733)	(107.452.425)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	32.808.358	7.449.347
Vadeli mevduat	28.663.498	73.960.595
Pos bakiyesi	-	33.965
Toplam	61.471.856	81.443.907
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23)	(1.242.522.877)	501.216.713
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	(1.016.605.277)	1.612.896.177
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	(2.558.874.350)	2.476.228.416
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	(134.155.760)	223.775.643
Toplam	(4.952.158.264)	4.814.116.949

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2024									
	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	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank AŞ	-	-	(1.016.605.276)	-	(2.558.874.349)	(491.147.929)	(1.097.130.638)	23.100.000	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(83.515.440)	-	(50.640.321)	-	7.948.999	42.135.245	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(1.242.522.877)	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	(2.342.643.593)	-	(2.609.514.670)	(491.147.929)	(1.089.181.639)	65.235.245	-

31 Aralık 2023									
	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	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank AŞ	26.153.116	-	(1.612.896.177)	-	(2.476.228.415)	(591.571.500)	(1.624.522.328)	217.376.545	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(150.185.815)	-	(73.589.829)	-	8.646.905	-	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(501.216.715)	-	-	-	-	-	-
Toplam	26.153.116	-	(2.264.298.707)	-	(2.549.818.244)	(591.571.500)	(1.615.875.423)	217.376.545	-

(*) Şirket, 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, 30 Eylül 2024 tarihinde 42.135.245 TL anapara ödemesine bağlı olarak aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 2.921.425 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2024						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank AŞ	(6.961.685)	1.134.722.606	(246.371)	(385.014.775)	21.143.519	-
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	-
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	260.989.786	-	-	11.468.253	-
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	7.092.244	25.914.550	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ. AŞ	-	-	-	-	960.019	-
Toplam	(6.961.685)	1.402.804.636	25.668.179	(385.014.775)	33.571.791	-

1 Ocak - 30 Eylül 2023						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(24.192.165)	543.658.047	299.420	(458.510.684)	33.570.807	357.171.444
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (*)						
Halk Finansal Kiralama A.Ş.						
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	96.393.792	-	-	8.201.007	49.432.450
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	42.762.784	394.223.820	-	304.442	352.187.950
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	-	-	-	-	203.394	-
Toplam	(24.192.165)	682.814.623	394.523.240	(458.510.684)	42.279.650	758.791.844

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	15.026.720	11.048.410
	15.026.720	11.048.410

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar (*)	7.317.646	3.623.652
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	26.153.116
Beklenen zarar karşılığı (-)	(73.176)	(297.768)
Toplam	7.244.470	29.479.000

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

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Satılan konutlar	3.100.943	4.421
<i>Evora İzmir projesi</i>	3.100.823	-
<i>Erzurum Şehristan projesi</i>	120	4.421
Kiralanan gayrimenkuller (*)	4.216.703	29.772.347
Beklenen zarar karşılığı (-)	(73.176)	(297.768)
Toplam	7.244.470	29.479.000

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi	(297.768)	(103.233)
Konusu kalmayan karşılıklar	224.592	41.016
Kapanış bakiyesi	(73.176)	(62.217)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.2. Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	100.817.895	151.152.410
Toplam	100.817.895	151.152.410

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

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2024 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2024 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.683.363	-	-	1.683.363
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	1.832.479.742	432.011.117	-	2.264.490.859
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	312.575.297	-	-	312.575.297
Toplam	2.146.738.402	432.011.117	-	2.578.749.519

Stoklar	1 Ocak 2023 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2023 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	1.123.327	560.036	-	1.683.363
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	691.671.434	933.306.773	-	1.624.978.207
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	208.585.009	103.990.288	-	312.575.297
Toplam	901.379.771	1.037.857.097	-	1.939.236.867

⁽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. Şirket, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 30 Eylül 2024 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağimsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir (31 Aralık 2023 döneminde stoklar içerisinde bağimsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir).

⁽²⁾ Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağimsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağimsız bölüm sayısı 1.034'tür). 30 Eylül 2024 raporlama döneminde 785 adet bağimsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2023 raporlama döneminde ise 724 adet bağimsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR (Devamı)

(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 ortak Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 145 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2023 raporlama döneminde 121 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	1.336	-
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	18.347.087	28.846.535
Toplam	18.348.423	28.846.535
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	7.948.999	8.646.905
Verilen yatırım avansları	10.226.961	96.856.098
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	38.050.908	1.390.934
Toplam	56.226.868	106.893.937
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen yatırım avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	546.001	70.855.364
İzmir Evora projesi	17.129.959	34.647.639
Diğer	500.000	-
Toplam	18.175.960	105.503.003

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Tümü)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş konut satış gelirleri	1.822.641.517	1.387.604.276
Peşin alınan kiralar	1.588.278.566	2.216.093.827
Toplam	3.410.920.083	3.603.698.103

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	1.588.278.566	2.216.093.827
İzmir Evora projesi	1.415.548.939	1.170.709.913
Paye Sakarya projesi	407.092.578	216.894.363
Toplam	3.410.920.083	3.603.698.103

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	491.147.929	591.571.500
İzmir Evora projesi	1.415.548.938	1.170.709.912
Paye Sakarya projesi	407.092.578	216.894.363
Toplam	2.313.789.445	1.979.175.775

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	1.097.130.638	1.624.522.328
Toplam	1.097.130.638	1.624.522.328

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız değerleme 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 değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlenmesinde 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 16.205.704.996 TL'dir (31 Aralık 2023: 9.381.038.280 TL).

	1 Ocak 2024 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Salıpazarı Arsası	40.552.804	-	-	-	550.163	41.102.967
Antalya Muratpaşa Arsası	840.351.980	-	-	-	(154.943.098)	685.408.882
İstanbul Beykoz Arsası	405.528.038	-	-	-	19.258.168	424.786.206
Arsalar toplamı	1.286.432.823	-	-	-	(135.134.767)	1.151.298.055
Ankara Bahçelievler Binası 1	66.422.696	-	-	-	3.144.214	69.566.910
Ankara Bahçelievler Binası 2	47.964.178	-	-	-	5.950.994	53.915.172
Ankara Başkent Binası	89.971.289	-	-	-	38.934.987	128.906.276
Ankara Kızılay Binası	147.528.303	2.789.865	-	-	4.532.742	154.850.910
Bursa Binası	98.209.306	-	-	-	1.996.671	100.205.977
İstanbul Beşiktaş Binası	196.051.831	-	-	-	7.006.867	203.058.698
İstanbul Etiler Binası	215.338.640	-	-	-	3.402.294	218.740.934
İstanbul Ataköy Binası	143.598.877	-	-	-	8.888.479	152.487.356
İstanbul Bakırköy Binası	182.795.259	-	-	-	19.795.085	202.590.344
İstanbul Fatih Binası	100.962.498	-	-	-	13.403.019	114.365.517
İstanbul Salıpazarı Binası	1.006.725.123	-	-	-	79.071.988	1.085.797.111
İstanbul Karaköy Binası	482.438.528	-	-	-	24.037.333	506.475.861
İstanbul Şişli Binası	177.775.101	-	-	-	(1.196.921)	176.578.180
Levent Otel	2.748.454.689	1.461.509	-	-	246.832.662	2.996.748.860
Ataşehir Finans Kule	3.012.094.459	5.705.541	-	-	55.065.009	3.072.865.009
İstanbul Caddebostan Binası	224.169.562	1.251.445	-	-	(9.705.858)	215.715.149
İstanbul Finans Kule A Blok	11.991.776.811	711.056.799	-	-	681.826.034	13.384.659.644
İstanbul Finans Kule B Blok	8.871.983.206	529.702.736	-	-	532.306.435	9.933.992.377
İzmir Konak Binası-1	291.057.261	-	-	-	3.357.702	294.414.963
İzmir Konak Binası-2	151.646.723	-	-	-	3.563.622	155.210.345
Kocaeli Binası	99.424.288	-	-	-	5.138.470	104.562.758
Kocaeli Şekerpinar A Blok	679.301.703	-	-	-	16.694.158	695.995.861
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	64.325.137	-	-	-	118.198	64.443.335
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	438.828.900	-	-	-	5.562.823	444.391.723
Binalar toplamı	31.528.844.368	1.251.967.895	-	-	1.749.727.007	34.530.539.270
Toplam	32.815.277.191	1.251.967.895	-	-	1.614.592.240	35.681.837.325

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2023 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Salıpazarı Arsası	39.733.421	-	-	-	-	39.733.421
Antalya Muratpaşa Arsası	661.576.557	-	-	-	-	661.576.557
İstanbul Beykoz Arsası	-	317.406.311	-	-	-	317.406.311
Arsalar toplamı	701.309.978	317.406.311	-	-	-	1.018.716.289
Ankara Bahçelievler Binası 1	60.024.783	-	-	-	-	60.024.783
Ankara Bahçelievler Binası 2	45.301.724	-	-	-	-	45.301.724
Ankara Başkent Binası	88.555.424	-	-	-	-	88.555.424
Ankara Kızılay Binası	138.793.850	-	-	-	-	138.793.850
Bursa Binası	89.544.419	-	-	-	-	89.544.419
İstanbul Beşiktaş Binası	183.566.060	685.392	-	-	-	184.251.451
İstanbul Etiler Binası	208.190.775	-	-	-	-	208.190.775
İstanbul Ataköy Binası	135.212.073	-	-	-	-	135.212.073
İstanbul Bakırköy Binası	171.253.702	-	-	-	-	171.253.702
İstanbul Fatih Binası	94.693.224	-	-	-	-	94.693.224
İstanbul Salıpazarı Binası	902.160.024	-	-	-	-	902.160.024
İstanbul Karaköy Binası	447.722.097	-	-	-	-	447.722.097
İstanbul Şişli Binası	167.895.786	-	-	-	-	167.895.786
Levent Otel	2.733.343.400	-	-	-	-	2.733.343.400
Ataşehir Finans Kule	2.913.007.380	-	-	-	-	2.913.007.380
İstanbul Cadebostan Binası	250.724.374	-	-	-	-	250.724.374
Gayrettepe Binası	738.741.459	-	(738.741.459)	-	-	-
İstanbul Finans Kule A Blok	-	429.260.771	-	12.515.441.854	-	12.944.702.625
İstanbul Finans Kule B Blok	-	327.552.274	-	9.219.282.128	-	9.546.834.402
İzmir Konak Binası-1	270.871.868	-	-	-	-	270.871.868
İzmir Konak Binası-2	137.674.544	-	-	-	-	137.674.544
Kocaeli Binası	93.596.304	-	-	-	-	93.596.304
Kocaeli Şekerpınar A Blok	661.061.676	107.596	-	-	-	661.169.272
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	392.137.398	-	(392.137.398)	-	-	-
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	60.677.536	-	-	-	-	60.677.536
Binalar toplamı	10.984.749.880	757.606.033	(1.130.878.857)	21.734.723.982	-	32.346.201.040
İstanbul Beyoğlu Projesi	247.500.775	6.976.895	-	-	-	254.477.670
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	17.299.292.324	1.512.809.824	-	(21.734.723.982)	3.177.099.504	254.477.670
Toplam	28.985.352.182	2.587.822.168	(1.130.878.857)	21.734.723.982	3.177.099.504	33.619.394.999

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (**)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri (*)	Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri (2024 Altı Aylık) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2024 Altı Aylık) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2023 Altı Aylık) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2023 Altı Aylık) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	37.737.000	-	-	139.127	-	176.424
Antalya Muratpaşa Arsası ¹	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	629.280.000	-	-	777.088	-	1.041.816
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Haziran 2024	390.000.000	-	-	420.950	-	84.181
Arsalar toplamı		372.595.802			1.057.017.000		-	1.337.165	-	1.302.421
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	63.870.000	T. Halk Bankası AŞ	2.411.272	45.454	2.576.501	40.913
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	49.500.000	İpeköl Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	1.681.580	19.218	1.721.318	10.681
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	118.350.000	Ceda Akaryakıt İnş. Enlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ	2.231.763	89.905	3.904.320	61.752
Ankara Kızılay Binası ¹³	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	142.170.000	T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı	2.675.188	146.729	4.991.970	78.299
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	2.816.010.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ, T.Halk Bankası AŞ	40.973.096	606.280	54.634.249	744.681
Bursa Binası ²	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	92.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	64.870	759.764	70.369
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	140.000.000	T. Halk Bankası AŞ	2.863.386	90.715	3.059.595	54.473
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	186.000.000	T. Halk Bankası AŞ	5.123.954	100.457	5.475.064	60.774
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	186.430.000	T. Halk Bankası AŞ	4.370.431	58.808	4.669.907	128.351
İstanbul Etiler Binası ³	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	200.828.000	T. Halk Bankası AŞ	2.914.101	84.518	1.278.494	6.155
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	105.000.000	T. Halk Bankası AŞ	2.441.413	101.013	2.608.707	92.246
İstanbul Karaköy Binası ⁴	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	465.000.000	T. Halk Bankası AŞ	6.264.227	1.408.254	6.710.874	404.132
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	26 Haziran 2024	996.880.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	28.677.574	812.840	28.255.232	984.193
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	162.118.000	T. Halk Bankası AŞ	3.340.179	110.078	3.961.370	99.267
İzmir Konak Binası-1 ⁶	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	270.305.000	T. Halk Bankası AŞ	-	1.138.087	-	552.134
İzmir Konak Binası-2 ⁷	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	142.500.000	T. Halk Bankası AŞ	-	200.790	299.340	308.141
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	96.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.014.091	102.681	3.220.626	54.780
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	25 Haziran 2024	639.000.000	T. Halk Bankası AŞ	24.506.747	2.683.512	25.494.346	1.163.808
Kocaeli Şekerpınar B Blok ⁸	11 Eylül 2012	39.830.221	-	-	-	-	-	-	-	2.617.275
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	26 Haziran 2024	2.750.000.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	70.968.506	2.045.902	84.579.999	2.366.109
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	59.166.000	T. Halk Bankası AŞ	1.184.635	68.592	1.269.101	57.968
İstanbul Caddestaban Binası ⁹	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Haziran 2024	198.050.000	T. Halk Bankası AŞ	3.332.187	604.188	-	171.842
İstanbul Gayrettepe Binası ¹⁰	13 Mayıs 2022	177.301.500	-	-	-	-	-	-	-	1.986.195
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ¹¹	28 Ekim 2010	130.693.138	Maliyet Yöntemi	28 Haziran 2024	12.000.617.000	T. Halk Bankası AŞ	321.326.482	21.102.685	334.777.417	301.645
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Maliyet Yöntemi	28 Haziran 2024	8.905.972.000	-	-	7.976.826	-	-
İstanbul Beyoğlu Otel Binası ¹²	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Haziran 2024	408.000.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	2.747.809	609.579	-	-
Binalar toplamı		950.076.421			31.193.766.000		533.048.621	40.271.981	574.248.194	12.416.183
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		1.322.672.223			32.250.783.000		533.048.621	41.609.146	574.248.194	13.718.604

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

- 1- Antalya Muratpaşa Arsası 22 Nisan 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmıştır.
- 2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 3- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 20 Mart 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 4- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası AŞ ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 1 Mayıs 2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 5- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 6- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 7- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binasının 12 Mayıs 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 8- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflanmıştır. Bina için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi doğrultusunda 01 Aralık 2023 tarihinde kira geliri elde etmeye başlanılmıştır.
- 9- İstanbul Gayrettepe Binası 13 Mayıs 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmış ve 2 Haziran 2023 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 10- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 11- İstanbul Beyoğlu Binasının T. Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Kasım 2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 2 Aralık 2021 tarihinde "Arsa" vasıflı olarak tapu siciline işlenmiştir. Firma ile imzalanan sözleşme doğrultusunda gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira alınmaya başlanılacağı hükmü doğrultusunda 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanılmıştır.
- 12- Ankara Kızılay Binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 30 Kasım 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Şirket, 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 ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	569.041.755	635.496.620
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	819.814.184	955.743.668
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	883.747.582	987.775.405
Toplam	2.272.603.521	2.579.015.693

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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	33.549.708	30.368.985	9.758.111	73.676.804
Alımlar	32.111.017	-	-	32.111.017
Transferler			-	-
Çıkışlar	(5.919.044)	-	(2.798.674)	(8.717.718)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	59.741.681	30.368.985	6.959.437	97.070.103
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	19.957.934	30.314.920	5.197.074	55.469.928
Dönem gideri	5.563.079	54.065	2.423.655	8.040.799
Çıkışlar	(599.912)	-	(2.798.674)	(3.398.586)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.921.101	30.368.985	4.822.055	60.112.141
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	34.820.580	-	2.137.382	36.957.962

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

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	34.629.366	38.094.123	10.032.207	82.755.696
Alımlar	600.385	129.755	-	730.141
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	(3.946.609)	(7.854.894)	(1.760.818)	(13.562.321)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	31.283.143	30.368.984	8.271.388	69.923.515
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	21.005.336	38.080.973	3.873.707	62.960.014
Dönem gideri	2.170.339	47.112	2.353.847	4.571.298
Çıkışlar	(3.939.750)	(7.845.604)	(1.760.818)	(13.546.172)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	19.235.925	30.282.480	4.466.736	53.985.140
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	12.047.218	86.504	3.804.652	15.938.375

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

Amortisman giderlerinin 6.670.414 TL'si (30 Eylül 2023: 3.160.029 TL) genel yönetim giderlerine aktarılmıştır. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Eylül 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	16.603.033	16.603.033
Alımlar	1.582.296	1.582.296
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	18.185.329	18.185.329
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	10.630.949	10.630.949
Dönem gideri	1.920.337	1.920.337
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	12.551.286	12.551.286
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	5.634.043	5.634.043
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	14.783.653	14.783.653
Alımlar	1.545.005	1.545.005
Çıkışlar	(9.888)	(9.888)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	16.318.770	16.318.770
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	8.621.852	8.621.852
Dönem gideri	1.440.076	1.440.076
Çıkışlar	(9.888)	(9.888)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.052.040	10.052.040
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	6.266.730	6.266.730

İtfa paylarının 1.840.074 TL'si (30 Eylül 2023: 1.246.176 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Eylül 2023: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2-10 yıl

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Şirketin 30 Eylül 2024 tarihinde dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır).

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Gider Tahakkukları	1.200.000	3.305.481
	1.200.000	3.305.481

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 ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında alımı 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.

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi, 1 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 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, 18 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, 3 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	632.218.545	926.336.317
-Teminat	632.218.545	926.336.317
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-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	1.263.012.692
-Teminat	2.579.642.788	1.263.012.692
-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	3.211.861.333	2.189.349.009

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİ Türü	30 Eylül	31 Aralık
			2024	2023
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	337.500.000	458.527.500
İller Bankası AŞ (İlbank)	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	159.657.243	216.910.330
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	3.576.600	4.192.298
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	388.116	156.396
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	356.076	82.978
T.C. İstanbul 18.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	340.000	461.924
T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	332.000	451.055
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	-
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	163.266	221.813
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	-
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	150.805
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	135.860
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	76.621	104.098
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	101.895
İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	56.500	76.760
			503.051.422	681.573.712

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	30 Eylül	31 Aralık
			2024	2023
Yda İnşaat San. Ve Tic. AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	215.090.000	224.291.274
Buga Otis Asansör San.Ve Tic.AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	81.245.730	94.194.126
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ	Levent Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	21.600.000	29.345.760
Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic.AŞ	Paye Sakarya ve Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	21.550.463	29.278.459
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	18.000.000	-
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	Salıpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	20.379.000
Pan İthalat İhracat İnşaat AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	9.766.411	18.887.108
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	9.651.985	13.113.187
Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.Nakl.San.Ve Tic.AŞ	Evora İzmir	Teminat senedi	9.601.884	13.045.120
Emlak Konut Asansör Sistemleri San.Ve Tic.AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	6.352.637	4.558.477
Arenas Gayrimenkul Pazarlama Ve Danışmanlık Hiz.AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	5.000.000	-
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.297.500	11.419.033
Ucd Yapı AŞ	Evora İzmir	Teminat senedi	1.878.588	2.552.250
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.500.000	8.830.900
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.860.108
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret AŞ	Ankara Bahçelevler-2 (Kiracı)	Teminat mektubu	1.140.000	597.784
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.034.890	1.406.002
Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	1.000.000	8.151.600
Karadimir 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	1.109.548
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti.	Ankara Başkent Binası (Kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	1.029.381
Teknik Yapı Proje AŞ	Evora İzmir	Teminat senedi	746.045	1.013.577
Aslanoğlu Altyapı Ve Üst Yapı AŞ	Evora İzmir	Teminat senedi	733.900	997.077
Kaf Ve İzmir Zemin Adi Ortaklığı	Evora İzmir	Teminat senedi	714.365	970.536
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	669.140	909.094
Gert Metal Aş	Evora İzmir	Teminat senedi	646.432	878.243
Güneşyüler Yapı Malzemeleri San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	594.000	807.008
Gert Metal Aş	Evora İzmir	Teminat mektubu	525.658	3.971.858
Soft İstima Soğutma Havalandırma Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	500.000	-
Diğer (*)			2.955.990	14.469.481
			433.636.117	508.065.991

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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	30 Eylül 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	503.051.422	32.565.246	5.500.000.000	161.097.723	96.601.877	632.218.545
Toplamlar	503.051.422	32.565.246	5.500.000.000	161.097.723	96.601.877	632.218.545

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 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

(*) 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, 30 Eylül 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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	681.573.712	113.519.294	7.472.300.000	164.557.780	131.243.310	926.336.316
Toplamlar	681.573.712	113.519.294	7.472.300.000	164.557.780	131.243.310	926.336.316

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 (*)	-	-	581.157.384	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	136.247.984	2.389.777.400	-	-	-	1.263.012.692
Toplamlar	136.247.984	2.389.777.400	581.157.384	-	-	1.263.012.692

(*) 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 İş'i kapsamında ortaklık tarafından 136.247.984 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 2.389.777.400 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	632.218.545	%2,06	926.336.317
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	%0	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı			
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	-	-
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	2.579.642.788	%8,4	1.263.012.692

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çalışan prim karşılığı	3.921.215	6.686.091
Kullanılmayan izin karşılığı	4.424.872	7.082.649
	8.346.087	13.768.740

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	5.493.916	7.154.373
	5.493.916	7.154.373

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	7.154.373	6.647.811
Hizmet maliyeti	2.755.920	2.160.065
Faiz maliyeti	90.338	120.031
Ödenen Kıdem Tazminatı	(2.149.420)	(272.966)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(468.898)	901.230
Parasal Kazanç (Kayıp)	(1.888.397)	(4.647.612)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	5.493.916	4.908.558

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devam)

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, 31 Aralık 2023 değeri endekslenmemiştir) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %22,75 enflasyon ve %27,05 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %2,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,65, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır.

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

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	550.847.675	452.658.288
Verilen iş avansları	30.625	10.595
Diğer	24.193.644	22.097.538
Toplam	575.071.944	474.766.421

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV		
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	7.645.317	10.338.044
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	223.847.081	206.057.038
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	319.355.277	236.263.206
Toplam	550.847.675	452.658.288

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (*)	138.254.724	136.532.293
Ödenecek vergi ve fonlar	9.567.846	10.469.336
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	2.538.422	1.346.956
Toplam	150.360.992	148.348.585

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül 2024	%	31 Aralık 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			11.634.268.379		11.217.165.727
Toplam Sermaye			15.314.268.379		12.862.165.727

(*) Halka açık kısımda 30 Eylül 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.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.1. Sermaye (Devamı)

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

30.09.2024	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar (*)	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.788.640.251	11.634.268.379	(1.154.371.872)
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	699.921.982	631.808.967	(68.113.015)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	797.367.512	641.061.193	(156.306.318)

(*) 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	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.788.640.251	11.217.165.727	(1.571.474.524)
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	699.921.982	627.506.297	(72.415.685)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	797.367.512	606.589.158	(190.778.352)

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.1. Sermaye (Devamı)

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

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

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

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 83.162.729 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2023: 39.390.720 adet). Şirket'in 30 Eylül 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 12.684.343 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup 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 510.041.166 TL olarak gerçekleşmiştir ve 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla pay ihraç primleri/iskontoları toplamı 561.780.693 TL'dir (31 Aralık 2023: 627.506.297 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 ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 641.061.193 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 606.589.158 TL).

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

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 1.307.567 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 1.776.465 TL).

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	533.048.621	209.822.201	1.636.291.857	352.030.725
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler	-	-	1.062.043.663	86.971.917
Kira gelirleri	533.048.621	209.822.201	574.248.194	265.058.808
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.401.873	3.698.103	18.942.476	3.073.466
Mevduat faiz ve finansal gelirler	8.401.873	3.698.103	18.942.476	3.073.466
	541.450.494	213.520.304	1.655.234.333	355.104.191

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
b) Satışların maliyeti				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	959.313.154	60.316.433
Sigorta gideri	27.380.031	10.234.921	4.344.269	1.623.684
Bina ortak giderleri	8.623.648	4.581.307	1.024.636	262.350
Danışmanlık giderleri	830.440	659.414	317.343	102.397
Vergi, resim ve harç giderleri	4.722.592	902.306	6.188.267	695.917
Bakım ve onarım giderleri	45.990	11.329	115.962	9.496
Destek hizmetleri gideri	-	-	1.714.617	140.412
Diğer giderler	6.445	6.420	19.883.446	19.871.701
	41.609.146	16.395.697	992.901.694	83.022.390

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Niteliklerine Göre Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	959.313.154	60.316.433
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	165.845.879	13.581.300	-	-
Personel giderleri	77.852.592	29.965.413	71.732.784	25.458.822
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yanıtına vb. giderleri	39.536.936	21.231.042	7.385.276	3.598.089
Sigorta gideri	27.572.129	10.302.193	4.504.028	1.688.295
Vergi, resim ve harç giderleri	11.956.874	3.750.793	9.300.911	2.127.886
Kira giderleri	7.591.848	3.150.421	3.505.089	1.908.154
Bina ortak giderleri	9.053.920	4.751.624	2.195.861	596.658
Amortisman giderleri ve itfa payları	8.510.488	3.525.759	4.406.205	1.726.305
Dışardan sağlanan faydalar	3.623.318	1.481.365	1.356.017	450.370
Destek hizmetleri gideri	3.262.183	1.230.540	5.365.979	1.526.077
Danışmanlık giderleri	4.117.270	2.488.139	2.942.097	696.330
Reklam ve ilan giderleri	1.230.253	(282.424)	12.080.427	1.780.874
Bakım ve onarım giderleri	1.266.389	463.784	877.532	497.957
Komisyon giderleri (*)	848.680	95.870	726.240	95.893
Kurumsal tanıtım giderleri	994.231	412.113	5.546.163	1.826.422
İletişim giderleri	507.255	185.913	423.393	165.640
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	668.440	166.306	553.182	200.026
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	384.290	104.100	2.523.050	715.344
Kartasiye ve bilgi işlem giderleri	341.502	126.013	671.887	209.565
Finansal giderler	286.239	-	-	-
Karşılık giderleri	-	-	609.132	443.554
Bağış ve yardımlar	-	-	21.837.243	1.788.276
Diğer giderler	5.321.905	2.402.076	22.105.542	20.294.273
	370.772.621	99.132.340	1.139.961.192	128.111.243

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri (-)	112.801.030	44.129.294	118.076.030	36.647.690
Pazarlama ve satış giderleri (-)	48.814.656	24.940.112	25.598.736	7.522.062
	161.615.686	69.069.406	143.674.765	44.169.752

18.1. Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	2024	2024	2023	2023
Personel giderleri	74.404.089	28.461.542	68.251.570	24.226.123
Vergi, resim ve harç giderleri	7.114.795	2.824.783	3.044.303	1.421.195
Kira giderleri	7.591.848	3.150.421	3.505.089	1.908.154
Amortisman giderleri ve itfa payları	8.510.488	3.525.759	4.406.205	1.726.304
Dışardan sağlanan faydalar	3.623.318	1.481.365	1.356.017	450.370
Destek hizmetleri gideri	3.262.183	1.230.540	3.651.362	1.385.665
Bakım ve onarım giderleri	1.165.853	437.397	677.373	456.630
Danışmanlık giderleri	2.166.589	1.395.812	1.503.904	183.847
Kurumsal tanıtım giderleri	994.231	412.113	5.546.163	1.826.422
İletişim giderleri	504.395	184.826	419.802	166.034
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	668.440	166.306	553.182	200.026
Kartasiye ve bilgi işlem giderleri	327.184	121.974	632.743	202.357
Sigorta gideri	178.391	62.443	141.847	58.046
Bağış ve yardımlar	-	-	21.837.243	1.788.276
Bina ortak giderleri	-	-	351.107	50.649
Diğer giderler	2.289.226	674.013	2.198.120	597.592
	112.801.030	44.129.294	118.076.030	36.647.690

18.2. Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
b) Pazarlama Giderleri Detayı	2024	2024	2023	2023
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	39.536.936	21.231.042	6.915.239	3.559.598
Personel giderleri	3.448.503	1.503.871	3.481.214	1.232.699
Reklam ve ilan giderleri	1.230.253	(282.424)	12.080.427	1.780.874
Danışmanlık giderleri	1.120.241	432.913	1.120.851	410.087
Bina ortak giderleri	430.272	170.317	820.118	283.659
Komisyon giderleri (*)	848.680	95.870	726.240	95.893
Bakım ve onarım giderleri	54.547	15.058	84.198	31.832
Vergi, resim ve harç giderleri	119.487	23.704	68.341	10.774
Sigorta gideri	13.707	4.829	17.911	6.565
Kartasiye giderleri	14.318	4.039	39.145	7.209
İletişim giderleri	2.860	1.087	3.591	(393)
Diğer giderler	1.994.852	1.739.806	241.461	103.265
	48.814.656	24.940.112	25.598.736	7.522.062

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Personel Giderleri Detayı				
Maaşlar ve ücretler	59.092.017	24.205.643	52.709.301	18.576.748
SGK işveren payı	8.119.862	2.752.993	7.960.468	2.879.596
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	4.619.556	695.471	5.485.829	1.103.522
Sigorta giderleri	3.164.238	1.138.871	2.965.353	1.312.632
Huzur hakkı ücretleri	1.793.419	728.330	1.935.042	1.306.401
Diğer	1.063.500	444.105	676.791	279.923
	77.852.592	29.965.413	71.732.784	25.458.822

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.100.619	352.069	3.774.222	674.350
Konusu kalınmayan karşılıklar	449.197	52.354	221.932	21.563
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	1.780.438.117	145.802.018	3.177.099.504	260.176.146
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	280.101	273.973	212.950	53.052
Diğer gelirler	1.191.327	443.085	1.375.013	1.027.025
	1.785.459.361	146.923.499	3.182.683.621	261.952.136

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	165.845.879	13.581.300	-	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	366.127	85.937	2.078.986	271.280
Diğer giderler	1.049.544	-	226.577	165.776
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	-	-	470.037	38.491
Finansal giderler	286.239	-	-	-
Karşılık giderleri	-	-	609.132	443.554
	167.547.789	13.667.237	3.384.732	919.101

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Finansman Giderleri				
Banka kredileri faiz giderleri	1.089.580.064	419.840.767	397.017.734	144.990.195
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	33.471.973	15.997.650	103.781.128	19.280.512
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	260.989.786	128.175.491	123.532.010	19.524.731
Komisyon giderleri	66.749.024	35.357.035	34.518.159	11.732.465
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	351.728	103.690	459.502	147.312
	1.451.142.575	599.474.633	659.308.533	195.675.215
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	-	(176.020.160)	26.172.565
Finansman gideri	1.451.142.575	599.474.633	483.288.373	221.847.780

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. GELİR VERGİLERİ

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

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Ocak 30 Eylül 2023
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.005.693.431	1.572.472.527
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.615.577.128	4.188.395.294
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,5375	2,6636

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar		
Borçlanma Senetleri	1.242.522.877	501.216.713
Banka Kredileri	3.575.479.626	4.089.124.594
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	134.155.760	223.775.644
Faaliyet Kiralama İşleminde Borçlar	1.248.563	3.265.109
	4.953.406.826	4.817.382.060

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Borçlanma Senetleri		
Kısa vadeli kira sertifikası	1.242.522.877	501.216.713
	1.242.522.877	501.216.713

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

ISIN Kodu	İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı	İtfa Durum
TRDHVKA42326	24 Ocak 2023	25 Nisan 2023	20,5	100.000.000	25 Nisan 2023	105.110.960	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52341	8 Şubat 2023	9 Mayıs 2023	21,5	200.000.000	9 Mayıs 2023	210.602.740	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA52366	1 Mart 2023	31 Mayıs 2023	21,25	205.000.000	31 Mayıs 2023	215.860.798	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA72356	25 Nisan 2023	25 Temmuz 2023	23	50.000.000	25 Temmuz 2023	52.867.125	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA82330	17 Mayıs 2023	16 Ağustos 2023	32	50.000.000	16 Ağustos 2023	53.989.040	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92321	31 Mayıs 2023	1 Eylül 2023	34,5	100.000.000	1 Eylül 2023	108.790.410	Kullanılan ve ödenen
TRDHVKA92348	25 Temmuz 2023	19 Ekim 2023	27,5	50.000.000	19 Ekim 2023	53.239.725	Kullanılan ve ödenen
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
TRDHVAK12436	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
TRDHVKA92421	17 Temmuz 2024	31 Ekim 2024	44,5	350.000.000			Hentüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA2423	8 Ağustos 2024	14 Kasım 2024	46	420.000.000			Hentüz Vadesi Gelmemiş
TRDHVKA2441	5 Eylül 2024	5 Aralık 2024	45,5	400.000.000			Hentüz Vadesi Gelmemiş

Banka Kredileri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	-	857.148.436
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.016.605.276	755.747.741
Uzun vadeli banka kredileri	2.558.874.350	2.476.228.417
	3.575.479.626	4.089.124.594

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	30 Eylül 2024	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 45,37	1.242.522.877	-
Sabit faizli kredi	TL	-	-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 52,91	1.016.605.276	2.558.874.350
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	83.515.440	50.640.320
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	1.190.204	58.359
			2.343.833.797	2.609.573.029

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama	31 Aralık 2023	
		faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 40,69	501.216.713	-
Sabit faizli kredi	TL	% 12,00	1.989.108	-
Değişken faizli kredi	TL	% 27,08	1.610.907.068	2.476.228.417
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	150.185.818	73.589.825
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	2.125.702	1.139.409
			2.266.424.409	2.550.957.651

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.	30 Eylül	31 Aralık
	2024	2023
1 yıl içerisinde ödenecek	1.856.743.060	1.904.497.944
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.358.931.501	1.193.592.203
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	387.153.595	690.106.437
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	215.190.788	519.001.112
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	111.106.022	397.522.641
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek	24.281.859	112.661.723
	4.953.406.826	4.817.382.060

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.1 Sermaye risk yönetimi (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Net Borç/Toplam Sermaye Oramı		
Finansal Borçlar	4.953.406.826	4.817.382.060
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(61.474.064)	(87.854.279)
Net Borç	4.891.932.761	4.729.527.782
Toplam Özkaynak	30.699.102.108	27.277.328.413
Toplam Sermaye	3.680.000.000	1.645.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oramı	%133	%288

24.2. Finansal risk faktörleri

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30 Eylül 2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	7.244.470	-	-	61.474.802
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.317.646	-	-	61.474.802
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(73.176)	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(73.176)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(73.176)	-	-	-
- 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	26.153.116	3.325.884	-	-	87.854.279
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26.153.116	3.623.652	-	-	87.855.333
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(297.768)	-	-	(1.054)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(297.768)	-	-	(1.054)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(297.768)	-	-	(1.054)
- 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

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

24.2.b. Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite Riski Tablosu:

Likidite riski tablosu

30 Eylül 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III)	kısa (I)	av. arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	3.575.479.626	6.811.868.655	637.083.778	643.594.181	5.288.064.610	243.126.086
Borçlanma senedi ihraçları	1.242.522.877	1.312.479.715	1.312.479.715	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	134.155.760	140.562.093	25.869.607	59.705.397	54.987.088	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.248.563	1.347.273	459.373	829.100	58.800	-
Ticari borçlar	100.817.895	100.817.895	100.817.895	-	-	-
Diğer borçlar	150.360.997	150.360.997	150.360.997	-	-	-
Toplam yükümlülük	5.204.585.718	8.517.436.628	2.227.071.366	704.128.678	5.343.110.498	243.126.086

Likidite riski tablosu

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar				
		toplamı (I+II+III)	kısa (I)	av. arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	4.089.124.594	5.644.517.688	857.171.547	435.358.593	4.070.825.481	281.162.067
Borçlanma senedi ihraçları	501.216.713	523.159.098	523.159.098	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	223.775.644	233.779.437	53.883.193	99.750.945	80.145.299	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	3.265.109	3.829.304	693.306	1.929.694	1.206.304	-
Ticari borçlar	151.152.410	151.152.410	151.152.410	-	-	-
Diğer borçlar	148.348.585	148.348.585	148.348.585	-	-	-
Toplam yükümlülük	5.116.883.053	6.704.786.521	1.734.408.138	537.039.232	4.152.177.084	281.162.067

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi

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

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi

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

Döviz pozisyonu tablosu	30 Eylül 2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.636.123	16.048	28.517
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.636.123	16.048	28.517
5. Ticari Alacaklar	546.001	-	14.304
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	546.001	-	14.304
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.182.124	16.048	42.821
10. Ticari Borçlar	546.920	16.000	-
11. Finansal Yükümlülükler	83.515.440	-	2.183.970
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	84.062.360	16.000	2.183.970
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	50.640.320	-	1.324.269
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	50.640.320	-	1.324.269
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	134.702.680	16.000	3.508.239
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	(132.520.556)	48	(3.465.418)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(132.520.556)	48	(3.465.418)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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	813.669	18.673	8.104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	813.669	18.673	8.104
5. Ticari Alacaklar	6.807.325	-	208.981
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	6.807.325	-	208.981
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.620.993	18.673	217.085
10. Ticari Borçlar	550.694	18.673	-
11. Finansal Yükümlülükler	165.136.546	-	5.060.478
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	165.687.242	18.673	5.060.478
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	80.915.561	-	2.479.592
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	80.915.561	-	2.479.592
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	246.602.803	18.673	7.540.070
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	238.981.808	-	7.322.985
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(238.981.808)	-	(7.322.985)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.i. Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	30 Eylül 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	164	(164)	164	(164)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	164	(164)	164	(164)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(13.251.826)	13.251.826	(13.251.826)	13.251.826
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(13.251.826)	13.251.826	(13.251.826)	13.251.826
	(13.251.663)	13.251.663	(13.251.663)	13.251.663

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	21.733.296	(21.733.296)	21.733.296	(21.733.296)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	21.733.296	(21.733.296)	21.733.296	(21.733.296)
Toplam	21.733.296	(21.733.296)	21.733.296	(21.733.296)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	135.404.323	229.029.861
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	4.818.002.503	4.588.352.199

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

30 Eylül 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	61.474.064	-	61.474.064	27
Ticari alacaklar	7.244.473	-	7.244.473	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	4.953.406.826	4.953.406.826	23
Ticari borçlar	-	100.817.896	100.817.896	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	87.854.279	-	87.854.279	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	4.817.382.060	4.817.382.060	23
Ticari borçlar	-	151.152.410	151.152.410	5

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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.

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

	30 Eylül 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.151.298.055	-	1.151.298.055	-
Binalar	34.530.539.270	-	6.433.345.417	28.097.193.853
	35.681.837.325	-	7.584.643.471	28.097.193.853

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.286.432.822	-	1.286.432.822	-
Binalar	31.528.844.369	-	6.230.602.838	25.298.241.532
	32.815.277.191	-	7.517.035.659	25.298.241.532

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

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	1 Ocak 2024 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	25.298.241.533	1.242.221.045	-	-	1.556.731.277	28.097.193.855
Toplam	25.298.241.533	1.242.221.045	-	-	1.556.731.277	28.097.193.855

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	1 Ocak 2023 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	4.296.567.224	730.785.423	-	18.050.870.079	2.220.018.809	25.298.241.533
Toplam	4.296.567.224	730.785.423	-	18.050.870.079	2.220.018.809	25.298.241.533

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Bankadaki nakit	61.474.802	114.490.453
Vadesiz mevduatlar(*)	32.808.356	9.246.946
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	28.666.446	105.243.509
Beklenen zarar karşılığı (-)	(738)	(1.374)
Diğer hazır değerler (**)	-	149.385
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.474.064	114.638.466
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(11.359)	(406.483)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.462.705	114.231.983

(*) 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

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

30 Eylül 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	28.114.549	%13,00	1 Ekim 2024
TL	2.947	%4,75	1 Ekim 2024
USD	548.950	%1,00	1 Ekim 2024
	28.666.446		
31 Aralık 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	67.052.615	%13,00	2 Ocak 2024
TL	6.407.451	%24,00	2 Ocak 2024
TL	6.408.004	%43,00	30 Ocak 2024
TL	3.873	%4,75	2 Ocak 2024
USD	499.978	%1,00	1 Nisan 2024
	80.371.920		

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

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

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

T. Halk Bankası AŞ (Banka) ilk etapta Bölge Mahkemesine 4 Kasım 2019 tarihinde müracaat ederek şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hâkim konularının görüşüleceği özel oturumlu duruşma yapılmasını talep etmiştir. Bölge Mahkemesi, özel oturumlu duruşma talebini 5 Aralık 2019 tarihinde reddetmiştir. Banka, 17 Aralık 2019 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine itiraz ederek Bölge Mahkemesi kararını temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, Banka'nın yaptığı itirazı 21 Şubat 2020 tarihinde reddetmiştir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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

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

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında yer alan gerek FSIA (Yabancı Devlet Dokunulmazlığı Yasası) gerekse teamül hukuku çerçevesinde Banka'nın devlet dokunulmazlığını haiz olduğu gerekçesiyle davanın reddedilmesine dair itirazını, İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Banka'nın temyiz talebini 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.

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

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

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.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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

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

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

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

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

29. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (*)	Türkiye	Türk Lirası	%100	115.000.000	%100	115.000.000

(*) Tarihi maliyet değerinden gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	61.474.064	87.854.279
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	38.260.586.844	34.962.015.593
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	308.103.287	308.103.439
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		699.483.712	664.164.854
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39.329.647.907	36.022.138.165
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.819.251.066	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	134.155.760	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	30.699.102.108	27.277.328.413
	Diğer kaynaklar		3.677.138.973	5.198.975.817
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39.329.647.907	36.022.138.165
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	61.474.064	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	3.211.861.333	2.189.349.009
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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,28	%97,06
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,94	%1,1
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%26,6	%21,03
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,16	%0,18
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	-	-