



2022 Yılı Faaliyet Raporu

Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E
pınar Projesi - Erzurum Şehristan Konutları - Salıpaz
t Otel - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos -
ra İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi - Erzurum Şe
ehir Panorama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Ko
zarı Otel - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydo
Evora İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi - Erzurum
ehir Panorama Plus - Levent Otel - İstanbul Finans M
ama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerp
rans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Levent O
tan Konutları - Salıpazarı Otel - İstanbul Finans M
ama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerp
ans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Levent Otel
köy - Eskişehir Panorama Plus - Levent Otel - Evora
ları - Salıpazarı Otel - Referans Bakırköy - Eskişehir
tepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
rum Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

İÇİNDEKİLER

08 / 09

Yönetim Kurulu Başkanı
Değerlendirmesi

10 / 11

Genel Müdür Değerlendirmesi

12 / 29

I- ŞİRKET PROFİLİ

- Şirket Hakkında
- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

30 / 35

II- 01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans
- 2022 Gerçekleşmeler & 2023 Hedefler

36 / 48

III- 01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022

ŞİRKET FAALİYETLERİ

- Portföye İlişkin Çalışmalar
- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- Kurumsal Yönetim Çalışmaları
- Sürdürülebilirlik Çalışmaları
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)

49 / 81

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

82

V- HİSSE PERFORMANSI

83

VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

84

VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

85

VIII- DİĞER KONULAR

89

IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

- Ek 1: Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Rapor Özetleri
- Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1 Sayılı Tebliğleri ve 28 Ağustos 2012 tarihli Yönetmelik metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

FAALİYET RAPORU 2022

Sürdürülebilirlik odaklı
yaklaşımımızla,
gayrimenkul sektöründe
geleceğe
yatırım yapıyoruz.

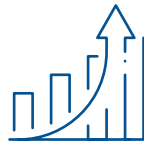


YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ



2010 yılında 477 milyon TL öz kaynak ile başladığımız yolculukta, 2022 yıl sonu itibarıyla

aktif büyüklüğümüzü 14,3 milyar TL'ye, özkaynaklarımızı ise 10,4 milyar TL'ye taşıdık.



Saygılarımla,

Ergin KAYA
Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli İş Ortaklarımız,

2022 yılı gerek dünya gerekse ülkemiz için zorlu geçen bir yıl oldu.

Türkiye, Rusya ve Ukrayna arasında yaşanan savaşın daha büyük insani krizlere yol açmaması için uluslararası alanda örnek bir sorumluluk üstlenirken, ihracat, üretim ve istihdama dayalı "Türkiye Ekonomi Modeli" ile ekonomik istikrarını sürdürdü. Ülkemiz bu kritik ve zor süreçte, güçlü finansal altyapısı sayesinde küresel krizin etkilerini en aza indirirken, artan enflasyon ile mücadelede de önemli bir irade ortaya koydu.

Sektörel açıdan da oldukça zorlu geçen bu dönemi Halk GYO olarak başarılı sonuçlarla tamamladık. 2010 yılında 477 milyon TL öz kaynak ile başladığımız yolculukta, 2022 yıl sonu itibarıyla aktif büyüklüğümüzü 14,3 milyar TL'ye, özkaynaklarımızı ise 10,4 milyar TL'ye taşıdık.

Prestijli projelere imza atarak geliştirdiğimiz portföyümüz ve yatırım çeşitliliğimiz ile ülkemize önemli hizmetlerde bulduk. Ulaştığımız aktif büyüklükle sektörün önemli bir oyuncusu olduğumuzu kanıtladık. Evra İzmir ve en büyük paydaşlarından biri olduğumuz İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan "Halk Ofis Kuleleri" inşaatımız hızla devam etmektedir. Bu projeler tamamlandığında, İstanbul ve İzmir'in kent yaşamının önemli birer parçası haline gelecekler.

2022 yılında ülkemizin endüstriyel altyapı imkânlarına büyük katkı sağlayacağına ve sanayicilerimize yeni bir soluk getireceğine inandığımız Dilovası Modern Sanayi Sitesi'nin lansmanını gerçekleştirdik. Dilovası Modern Sanayi Sitesi, sunduğu imkânlarla üretim, istihdam ve ihracat alanlarında çok önemli avantajlar sağlayacak. Lokasyonu, altyapısı, mimarisi ile sadece sanayicimize değil, yatırımcısına da büyük kazanç potansiyeli sunan projemiz, Halk GYO'nun büyüme vizyonunu ve portföy çeşitlendirme stratejisini de yansıtan önemli bir adım oldu.

Hayata geçirdiğimiz her projede bir taraftan ülke ekonomisine katkı sağlıyoruz, diğer taraftan yatırımcılarımıza, çevreye ve paydaşlarımıza verdiğimiz güven ile gayrimenkul sektörünün lider markası olma yolunda emin adımlarla ilerliyoruz. Cumhuriyetimizin 100. yılında gerek ülkemiz, gerek şirketimiz ve gerekse yatırımcılarımız için daha çok çalışacak, daha büyük başarılar kazanmak için azimli olacağız.

Desteğini esirgemeyen kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank'a, elde ettiğimiz başarılı sonuçlar için fedakâr çalışanlarımıza, bize güvenen tüm paydaşlarımıza şükranlarımı sunarım.

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Hayata geçirdiğimiz
projelerle ülke
ekonomisine
değer katmayı, güçlü



iş birlikleriyle portföyümüzü
zenginleştirmeyi ve
çevreye duyarlılığımızı her
projemizde öne çıkarmayı
sürdüreceğiz.



Saygılarımla,

Erdal BEKİN

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

Değerli İş Ortaklarımız,

Dünya ekonomisindeki değişimlerin ülkemiz üzerinde de tesirlerini hissettiğimiz 2022 yılını hedeflerimiz doğrultusunda yatırımlarımızı sürdürerek, ülkemize ve sektörümüze katkı sağlayacak önemli projelere imza atarak başarılı bir şekilde tamamladık.

Küresel belirsizlikler ve finansman koşullarının sıkışmasıyla artan emtia fiyatları nedeniyle yıl içerisinde konut talebinde bir miktar durgunluk yaşanmasına rağmen, yıllık satış rakamlarının bir önceki yılın rakamlarından çok uzak olmadığını görmekteyiz. Ekonomi yönetimimizin hızlı ve kararlı adımları, alınan tedbirler ve hayata geçirilen geniş destek programları sayesinde sektörümüzün önümüzdeki dönemlerde dinamizmini daha da artırarak hem üretim hem de satış tarafındaki hareketliliği yakalayacağını değerlendirmekteyiz.

Halk GYO olarak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, ülke ekonomisi için katma değer üretmek, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına var gücümüzle çalışıyoruz. Şirketimiz; düzenli kira gelirleri, yıl boyunca gerçekleşen gayrimenkul satışları ve kira getirisi olan gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yıl sonunda 6,6 milyar TL net kar ve 10,4 milyar TL özkaynak ile 14,3 milyar TL aktif büyüklüğe ulaştı.

Kurulduğumuz ilk günden beri sektörünün önde gelen, dürüst, şeffaf ve güven duyulan bir yönetim yapısı oluşturarak paydaşlarının haklarını koruyan ve yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen kurumlarından olmayı hedefledik.

2022 yılına bağlı ortaklık kuruluşumuz Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından başarılı bir lansman ile kamuoyuna tanıtılan Dilovası Modern Sanayi Sitesi ve Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde geliştirmekte olduğumuz Paye Sakarya karma projelerimiz damga vurdu.

Modern ve fonksiyonel bir konseptle tasarlanan Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi ile sanayimize ve sanayicimize avantajlar sağlamayı, hem bölgenin hem de ülkemizin üretimine katkı

sağlamayı, oluşturulacak istihdam kapasitesiyle gençlerimize umut olmayı amaçladık. Proje; 133.500 m²'lik arsa üzerinde toplam 183.000 m² inşaat alanı ile, atölye, imalathane, depo, ofis olmak üzere farklı niteliklerde 350 bağımsız bölümden meydana geliyor. Çevreye duyarlılık ilkesiyle tasarlanan Dilovası Modern Sanayi Sitesi, güneş enerjisinden yararlanan ve yağmur suyunu depolamaya imkân sağlayan bir altyapıya sahip olacak.

Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi Paye Sakarya ise; toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari üniteden oluşuyor. Yatay mimarisi ve geniş peyzaj alanlarıyla Paye Sakarya bölgenin en gözde projeleri arasında yerini alacak.

Ayrıca ülkemizin mega projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi'nde inşa ettiğimiz 46 ve 34 katlı Halk Ofis Kuleleri'ndeki A Blok için ana ortağımız Halkbank ile imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesini kamuoyu ile paylaştık. İzmir'in kent yaşamına yakışan yenilikçi bir proje anlayışıyla yola çıktığımız, Alsancak'ta yükselen Evora İzmir'in satışlarında ise hedeflediğimiz noktalara ulaştık.

Hayata geçirdiğimiz projelerle ülke ekonomisine değer katmayı, güçlü iş birlikleriyle portföyümüzü zenginleştirmeyi ve çevreye duyarlılığımızı her projemizde öne çıkarmayı sürdüreceğiz.

2023 yılının büyüme yolculuğumuza ivme kazandıracak, yeni başarılar elde edeceğimiz verimli bir yıl olmasını temenni ediyoruz. Şirketimizde kariyer ve bireysel gelişimi öncelikli hedef olarak belirleyip, çalışanlarımızı doğru rollerle ve sorumluluklarla motive ederek geleceğin liderlerini Halk GYO ailesinde yetiştirmeyi önemsiyoruz.

Şirketimize desteğini esirgemeyen ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. başta olmak üzere, tüm hissedarlarımıza, saygıdeğer Yönetim Kurulu üyelerimize ve çok değerli çalışanlarımıza teşekkür ediyor, şükranlarımı sunuyorum.

I - Şirket Profili

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

Şirketimiz; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir.

Merkez Adresi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon	0 216 600 10 00
Faks	0 216 594 53 72
İnternet Adresi	halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No	0456046607600015





Vizyon

Şeffaf bir yönetim yapısı oluşturarak, paydaşlarının haklarını koruyan, yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen, GYO sektörünün önde gelen kurumlarından olmak.



Misyon

Tüm paydaşlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.



Strateji

Gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmak.

Kısa Tarihçe

2010 - 2011



Ekim/Kuruluş

Nisan/Beyoğlu binasının portföye katılması, geliştirilerek, Eylül 2011'de 18,5 Milyon TL kar ile satılması

Eylül/Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık/Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

*Gayrimenkul satışının karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi

2012

Ocak/Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat/Bakırköy arsasının, minimum 90,5 milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi

Nisan/Dedeman Grubu ile Levent otel binası için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması

Eylül/Kocaeli Şekerpinar arsasının portföye katılması, Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak/Levent Otel projesine başlanması, Kasım 2012'de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat'a ihale edilen IUFM projesinin kazı ve iksa çalışmalarının başlaması

Şubat/Halka arz işlemlerinin tamamlanması ve halka arzdan 250 milyon TL hasılat elde edilmesi

Nisan/Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos/Şekerpinar Bankacılık Merkezî'nin yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması

Aralık/Karşıyaka binamızın 18 milyon TL değer ile satılması ile satış sürecinden yaklaşık 9 milyon TL kar elde edilmesi



2014

Ocak/Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart/Halk Ofis Şekerpınar için inşaat ruhsatının alınması

Eylül/İstanbul Sancaktepe'de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile adi ortaklık kurulması

Ekim/Planlanan konut projesi kapsamında adi ortaklık adına 110 milyon TL'ye arsa satın alınması

Aralık/IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart/Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve 20 yıllığına kiralanması

Haziran/IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz/Levent Otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu'na teslimi, otelin hizmet vermeye başlaması

Eylül/Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım/Vakıf GYO ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi'nin inşaatına ve satışlarına başlanması

Aralık/Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin Halkbank'a kiralanması



2016

Nisan/Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması

Mayıs/Er Konut A.Ş ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması

Haziran/IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

Kasım/Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi

Aralık/Halk Ofis Şekerpınar için kiralama/satış sürecinin başlatılması, IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması

2017

Ocak/Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs/Halk Ofis Şekerpinar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz /Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak belirlenmesi

Ağustos/İzmir Evora Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

Ekim/100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı

Kasım /Şirketimizin 9,24 kurumsal yönetim notu ile BIST Temettü Endeksine dahil olması

Aralık /"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracı"nın gerçekleştirilmesi



2018

Mart /IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması

Haziran/Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması

Temmuz / Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül /Evora İzmir projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve ön satışların başlaması, Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması

Kasım /Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi

2019

Şubat/Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralınması

Temmuz/Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül/Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması

Kasım/Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi

2020



Temmuz /Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Ekim/Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması

Kasım/Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi

Aralık/Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması, şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması

2021

Şubat /Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun 9,22 olarak belirlenmesi, Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Projesi" için hasılat paylaşımı sözleşmesinin imzalanması

Nisan /Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmesi

Ekim /Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması

Aralık /Şirketimizin "Adapazarı Projesi" için asgari 30 milyon TL hasılat beklentisi ile "İş Birliği Protokolü" imzalaması

2022

Nisan/Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi, Antalya arsalarının portföye dahil edilmesi

Mayıs/Gayrettepe Binasının portföye dahil edilmesi

Haziran/İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok Binasının Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması

Kasım/Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinin lansmanı ve ön satışlarına başlanması



Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim



Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi
Ergin KAYA	Üye/ Başkan	24.06.2020	31.03.2022
Mehmet TANRIVERDİ	Üye/ Başkan Vekili	06.09.2018	31.03.2022
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	31.03.2022
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	31.03.2022
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	31.03.2022
Erdal BEKİN	Üye / Genel Müdür	31.03.2022	31.03.2022

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2022 Ocak – Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2022 Ocak-Aralık hesap döneminde 73 kez toplanmış ve bu toplantılarda 119 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.



Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim Özgeçmişi



Ergin KAYA

Yönetim Kurulu Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı, Operasyonel İşlemler ve Bilgi Teknolojilerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan KAYA, 31 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.



Mehmet TANRIVERDİ

Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

1979 yılında Giresun'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 2004 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Kıdemli Müfettiş ve Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 2017 yılı Eylül ayından itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. 6 Eylül 2018 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.



Mehmet Hakan TERCAN
Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında Çorum'da doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği (İngilizce) bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Türk Hava Yolları Elektronik Bilgi İşlem Dairesinde Network Mühendisi olarak başladı. 1996 yılından itibaren Pamukbank'ta sırasıyla Sistem Mühendisi ve Bilgi Güvenliği Uzmanı olarak çalıştı. Pamukbank'ın Halkbank'la birleşmesi sonrasında görevine devam etti. 2011 yılında Bilgi Güvenliği Süreçleri Yöneticisi, 04 Ocak 2017 tarihinde Bilgi Güvenliği Bölüm Yöneticisi oldu. 2 Ekim 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Altyapı İşletimi ve Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı.



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkınoğlu İnşaat ve Kuzey Deniz Saha Kuvvetleri Komutanlığı'nda çalışan Kolaylı, 1993 - 2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında Falezboru JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev almasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti Kiev'de Megateknikbud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011 - 2018 yılları arasında, sırasıyla, Akgün Mühendislik, Uzunlar İnşaat, Sera Yapı, Biscon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan Kolaylı, 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. 1978 yılında Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarakatürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan GEDİK, eş zamanlı olarak 2015 -2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'de işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesine katılarak çalıştığı süre boyunca, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili görevlerini üstlenen ve 31 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan BEKİN, 26 Mayıs 2022 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.



Fuat GEDİK

Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi



Erdal BEKİN

Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

24.06.2020

Raci Kaptan KOLAYLI

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinde ulaşılabilir. Dönem boyunca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi, çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanıp, 4 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite; çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 adet karar almıştır.

Ücretlendirme Komitesi; Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar. Komite dönem içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:



Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Serpil YÖRÜK	Üye - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Tespiti Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Üye - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye - Finansal Yönetim ve Planlama GMY

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde oluşturulan komiteleri, Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler en az üç ayda bir olmak üzere toplanmış ve mevcut çalışma esaslarına giren konular dahilinde düzenli olarak Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmiştir.

Bu kapsamda;

Kurumsal Yönetim Komitesi; Dönem boyunca Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmuştur. Komite, her çeyreksel mali dönem sonrası Şirket'in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı İlişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmaları değerlendirmek üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 4 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 5 adet rapor düzenlemiştir.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Yıl içerisinde Şirket faaliyetleriyle ilgili kredi riski, faiz risklerine ilişkin büyüklükler, likidite oran bildirim cetveli, Şirketin hukuki ve operasyonel riskleri, Şirketin devam eden projelerinde, iş sağlığı ve güvenliği uygulaması konu başlıklarında toplantılar yaparak, toplantı sonrası hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, toplantı gündemdeki konular hakkında Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere 6 adet rapor düzenlemiştir.

Ücretlendirme Komitesi; Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar. Komite dönem içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Saygılarımızla,
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

Üst Yönetim Kadrosu



Adı Soyadı	Görevi
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 3.716.816 TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2021: 2.371.433 TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 31 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin Kaya, Sayın Mehmet Tanrıverdi, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Sayın Fuat Gedik ve Sayın Erdal Bekin seçilmiştir. Seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin aynı gün tarihli gerçekleştirdiği toplantıda Yönetim Kurulu Başkanlığına Sayın Ergin Kaya'nın, Başkan Yardımcılığına ise Sayın Mehmet Tanrıverdi'nin atanmasına karar verilmiştir. Şirketimiz Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bülent Karan'ın emeklilik dolayısıyla görevinden ayrılması sonucu yerine, 31 Mart 2022 tarihinde Genel Müdür Vekili olarak atanan Sayın Erdal Bekin, 26 Mayıs 2022 tarihinde asaletini almıştır. Proje Uygulama Müdürü olarak görev yapan Sayın Yavuz Öztürk de Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi **1.570.000.000.-TL**
Kayıtlı Sermayesi **2.500.000.000.-TL**

			31.12.2022		31.12.2021
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	24.807.133,156	1,58	16.116.736,156
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	1.105.000.875,907	70,38	717.898.619,943
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	592.452,443	0,04	384.905,443
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	2,361	<0,01	1,534
Halka Açık Kısım*	B	28,00	439.599.536,133	28,00	285.599.736,924
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.570.000.000,000	100,00	1.020.000.000,000

*Halka açık kısımda 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 115.620.590,899 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 33.160.262,984 adet nominal payı bulunmaktadır.

06 Eylül 2022 tarihinde, Şirketimizce halka arz döneminde fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında piyasadan alınmış olan ve Şirket portföyünde saklanan payın piyasada satılması hususunda karar verilmiş ve ilgili karar kapsamında izleyen dönemde aşağıdaki piyasa işlemleri gerçekleştirilmiştir.

	İlk Pay	44.261.688,984
Tarih	Satışlar	Kalan Pay
6.09.2022	9.150.000,000	35.111.688,984
7.09.2022	1.800.000,000	33.311.688,984
8.09.2022	151.426,000	33.160.262,984
Toplam	11.101.426,000	

Şirket'in 477.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000.-TL'ye artırılması için halka arz edilecek 185.500.000.-TL nominal değerli B grubu paylarının ihracına SPK tarafından 01 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan paylar 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirketin halka arz ve sonrasında gerçekleştirilen sermaye artırımları ve temettü dağıtım bilgileri aşağıdaki gibidir:

No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	Nakit Kar (Temettü) Dağıtımları
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	Bedelli sermaye arttırımı	%50	1.020.000.000 TL	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 1.570.000.000 adet toplam payın, 25.399.587,960 adedi A, 1.544.600.412,040 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

Şirketin A Grubu paylarının, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

29 Ağustos 2014 tarihinde Şirketimiz ortaklarından Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'nin 1.-TL nominal değerli, halka kapalı ve nama yazılı A Grubu 263.358,46 adet payları, paylar üzerindeki tüm hak ve menfaatleri ile birlikte hisse alım/satım sözleşmesinin imzalandığı tarihteki borsa kapanış fiyatı üzerinden, Şirketimiz ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne devredilmiştir.

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 79,33
Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı	% 71,96
Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı	% 7,36*

* Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz halka açık hisse senetlerinden gerçekleştirdiği alımlar sonrası edindiği paydır.

II - 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Döneminin Değerlendirilmesi

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Dönem içerisinde, şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

ABD ekonomisi dördüncü çeyrekte yüzde 2,9 oranında büyüyerek bir önceki çeyrekte gerçekleşen yüzde 3,2'lik büyümenin gerisinde kaldı. Ekonominin en büyük bölümünü oluşturan kişisel tüketim ise yüzde 2,1 ile tahminlerin altında bir artış gösterdi. Ülke ekonomisi, 2022'nin ilk çeyreğinde yüzde 1,6 ve ikinci çeyreğinde yüzde 0,6 küçülmüştü. Üçüncü çeyrekte ise yüzde 3,2 büyümüştü. 2022'nin ilk yarısında art arda iki çeyrekte yaşanan daralma, resesyon endişelerini artırmıştı. ABD ekonomisi yılın tamamında ise yüzde 2,1 oranında büyüme kaydetti.

Ocak 2022'de yıllık bazda yüzde 7,5 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Mart ayında enerji ve gıda fiyatlarındaki artışın etkisiyle yüzde 8,5'e, Haziran ayında ise benzin, barınma ve gıda fiyatlarındaki artışlarla Kasım 1981'den bu yana kaydedilen en hızlı artışı göstererek piyasa beklentilerinin üzerinde yüzde 9,1'e yükseldi. Eylül ayında ise son yedi ayın en düşük seviyesinde yüzde 8,2 olarak gerçekleşti. Aralık ayında yıllık bazda beklentilere paralel yüzde 6,5'e gerileyen enflasyon, aylık bazda yüzde 0,1'lik düşüş ile Mayıs 2020'den bu yana gerçekleşen ilk negatif veri oldu. Bu düşüş trendinin en önemli nedenleri petrol fiyatlarındaki son altı aydaki gerileme ve FED'in sıkılaştırma adımlarını kararlılıkla sürdürmesi oldu.

Ocak ayında yüzde 4,0 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 3,6'ya geriledi. Temmuz ayında ise Şubat 2020'den bu yana en düşük seviyede yüzde 3,5 olarak gerçekleşti. Ekim 2022'de yüzde 3,7'ye yükselirken Aralık ayında, Eylül ve Temmuz aylarında da görülen ve Şubat 2020'den bu yana en düşük oran olan yüzde 3,5'e geriledi.

2022 2.çeyrekte yükselen enflasyon, sıkılaştırılan para politikası ve Rusya'dan enerji kesintilerine ilişkin endişelerin resesyon beklentilerini artırmasına rağmen tahminleri aşarak yıllık yüzde 4,3 büyüyen Euro Bölgesi ekonomisi, enerji fiyatlarının yüksek kalmaya devam etmesiyle üçüncü çeyrekte yıllık yüzde 2,3 oranında büyümüştü. Bölgede ekonomi 2022'nin dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,1 büyüme kaydederken, yıllık bazda ise yüzde 1,9 büyüdü. Yıl boyunca yüksek enflasyon ve artan borçlanma maliyetlerinin yanı sıra tedarik zinciri darboğazları büyümeyi sınırlamaya devam etti. 2022'nin tamamı düşünüldüğünde, Euro bölgesi ekonomisinde büyüme yüzde 3,5 olarak gerçekleşti.

2022 Ocak ayında Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinin oldukça üzerinde ve beklentileri aşarak yüzde 5,1'e yükselen Euro Bölgesi yıllık enflasyon oranı, Mart ayında Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya

uygulanan yaptırımların emtia fiyatlarını yükseltmesi ve enerji fiyatlarındaki artışla yükselişini sürdürürken; Haziran ayında ise gıda, alkol ve tütün fiyatlarında artışın hızlanmaya devam etmesiyle birlikte %8,6'lık piyasa beklentilerinin üzerine çıkarak yüzde 8,9'a yükselmişti. Avronun 20 yılın en düşük seviyesini görmesi ve bloğun enerji krizinin derinleşmesi ile birlikte Ekim ayında yüzde 10,6 seviyesine yükselen enflasyon oranı, Aralık ayında enerji fiyatlarındaki keskin düşüşle 9,2 seviyesine geriledi.

2022 Ocak ayında yüzde 6,9 olan işsizlik oranı ise, 2022 Nisan ayında yüzde 6,7'ye düşerken Ekim ayında, büyüme odaklı politikalar ve işgücü piyasasında pandemin etkisinin azalmaya devam etmesiyle yüzde 6,5 ile son zamanların en düşük seviyesini gördü. Aralık ayında ise yüzde 6,5 olan piyasa tahminlerinin üzerinde, Kasım ayındaki seviyeye aynı kalarak yüzde 6,6 oldu.

Türkiye Ekonomisi

2021 yılını bir önceki yıla göre yüzde 11,4 oranında büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2022 3.çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,9 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı

ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 7,6, hizmet faaliyetleri yüzde 6,9, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 4,9, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık yüzde 1,1 ve sanayi yüzde 0,3 arttı; inşaat sektörü ise yüzde 14,1 oranında azaldı.

İşsizlik oranı Kasım ayı itibarıyla yüzde 10,2 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde yüzde 8,8 iken kadınlarda yüzde 12,9 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı yüzde 48,6 oldu.

Ocak ayında yıllık yüzde 48,69 seviyesine ulaşan tüketici enflasyonundaki değişim ise, 2022 Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 72,31 olarak gerçekleşti. Yıllık üretici enflasyonu ise Aralık ayında yüzde 97,72 artış gösterdi.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 96,9 iken, Aralık ayında yüzde 0,7 oranında artarak 97,6 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, hizmet sektörü güven endeksi, perakende ticaret sektörü güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksindeki artıştan kaynaklandı.

Sektördeki Gelişmeler

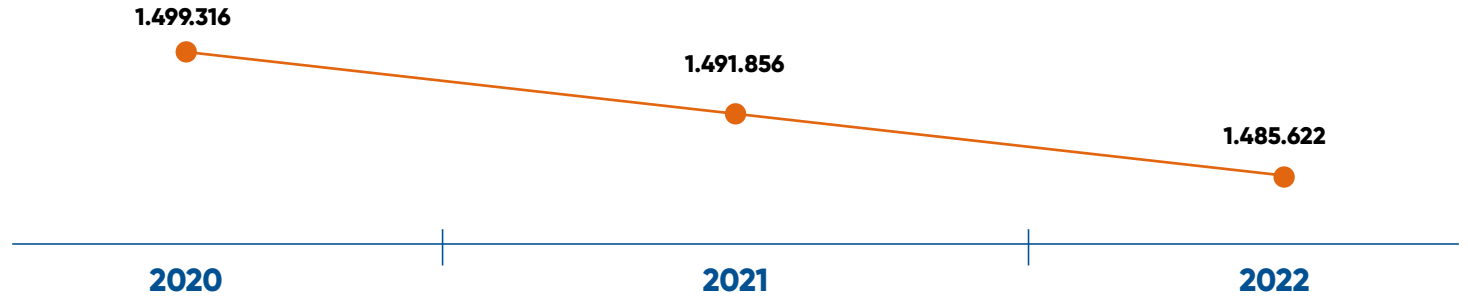
İnşaat sektörü 2022 yılı üçüncü çeyrekte yıllık yüzde 14,1 oranında küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda %yüzde 4,1 olarak açıklandı. 2022 yılı üçüncü çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla yüzde 4,5, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise yüzde 3,1 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 96,9 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 103,47 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 108,55, işçilik endeksi yüzde 87,92 arttı.

Türkiye genelinde konut satışları Ocak-Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4 oranında azalarak 1 milyon 485 bin 622 adet oldu.

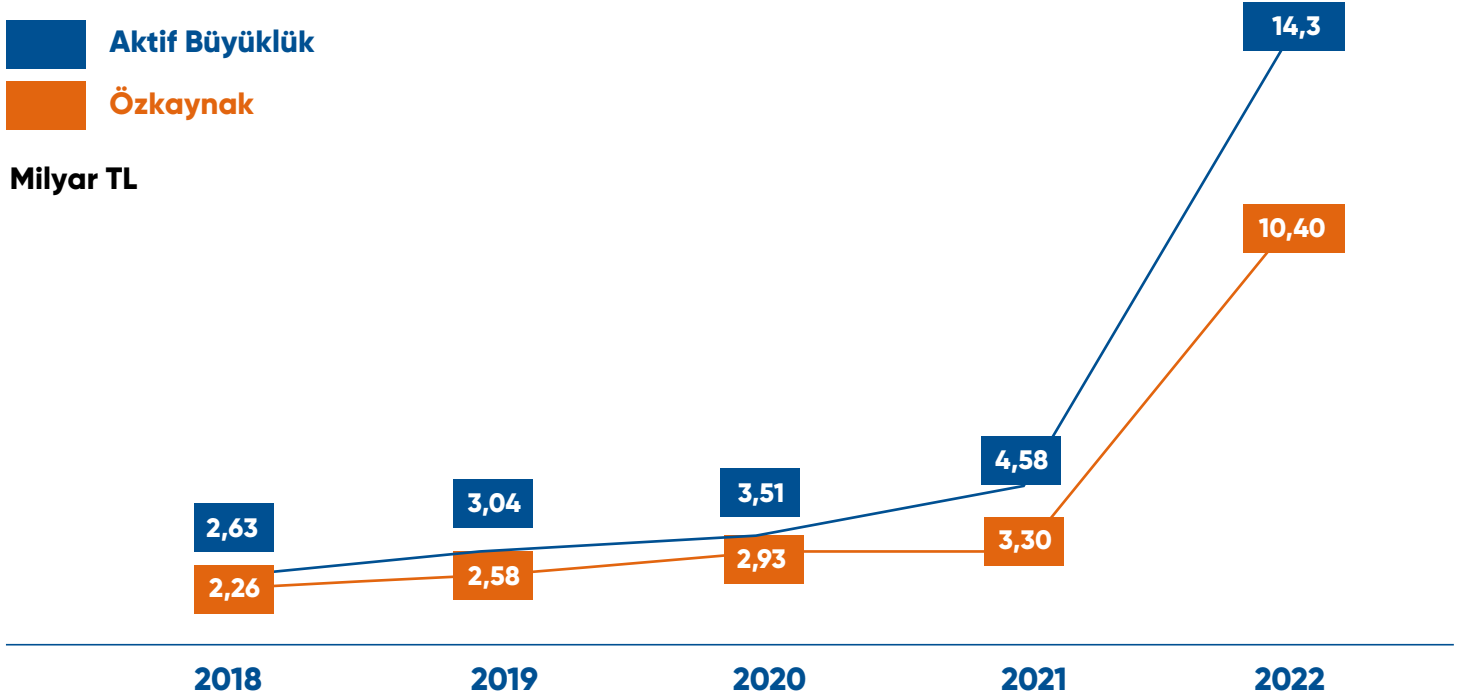
Konut Satış Sayısı



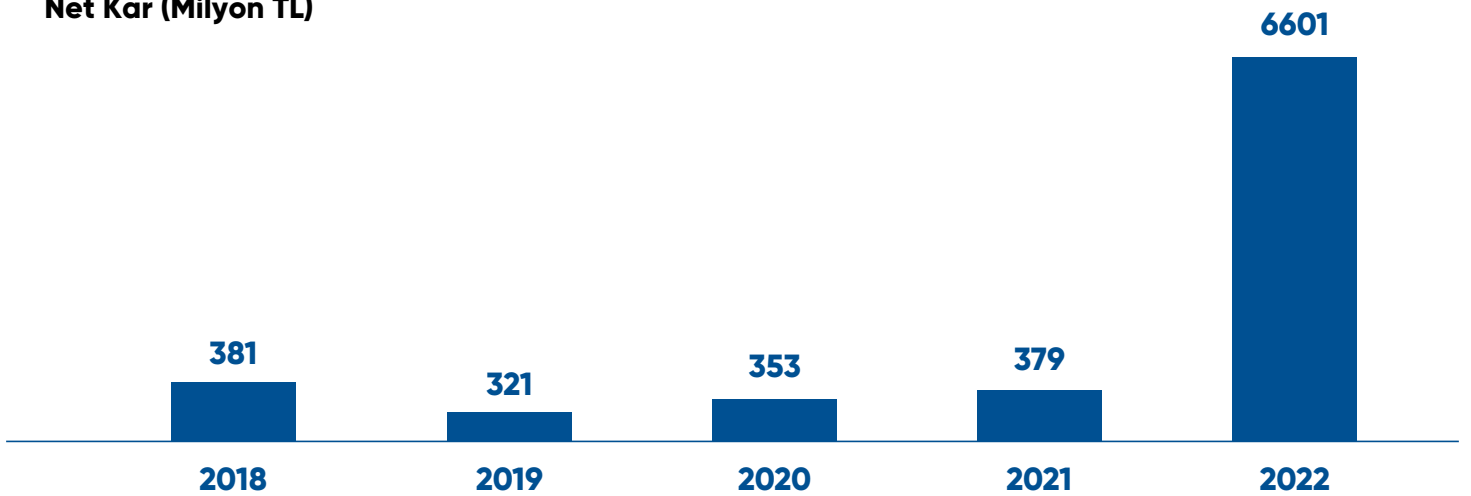
Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre %174,3 oranında artışla 628,6 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 16.984,1 TL'ye yükseldi.

Finansal Performans

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	165.280.766	104.596.247
Satışların Maliyeti (-)	(22.545.353)	(33.155.069)
Brüt Kar (Zarar)	142.735.413	71.441.178
Genel Yönetim Giderleri (-)	(35.286.833)	(23.272.674)
Pazarlama Giderleri (-)	(26.095.433)	(5.491.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.571.110.176	380.015.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.468.427)	(1.483.861)
Esas Faaliyet Karı	6.643.994.896	421.207.972
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	6.643.994.896	(42.651.590)
Finansman Giderleri (-)	(39.642.541)	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	6.604.352.355	378.556.382
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(1.952.888)	-
Dönem Karı (Zararı)	6.602.399.467	378.556.382
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	-	
Pay Başına Kazanç	4,2053	0,3711
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.271.093)	(7910)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(1.271.093)	(7910)
Yeniden Ölçüm Kazançları		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	6.601.128.374	378.548.472
Bilanço Verileri	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Aktifler	14.307.529.731	4.578.221.287
Özkaynaklar	10.433.172.287	3.300.178.143
Toplam Finansal Borç	1.723.994.243	1.013.613.374
Temel Rasyolar	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,52	%30,7
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%70,64	%72,08
Ortalama Aktif Karlılık (ROA)	%68,23	%9,35
Ortalama Özkaynak Karlılığı (ROE)	%96,13	%12,16



Net Kar (Milyon TL)



2022 Gerçekleşmeler & 2023 Hedefler

Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yıl sonunda 6,6 milyar TL net kar açıklamış ve 10,4 milyar TL özkaynak ile 14,3 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı yüzde 96,13 olarak gerçekleşirken, bu yıl için yaklaşık yüzde 40 olarak öngörülen ve ikinci çeyrek döneminde revize edilerek faaliyet raporunda kamuoyuna duyurulan ortalama aktif karlılık oranı ise yüzde 68,23 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2022 yılı sonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 165,2 milyon TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 13,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem içerisinde, bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında imzalanan %50-%50 paylaşımlı arsa satışı karşılıklı hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde hayata geçen Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinin temelleri atılmış ve projenin Kasım ayında lansmanı yapılarak ön satışlarına başlanmıştır. Projede yıl sonu itibarıyla 74 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

Adapazarı Sakarya bölgesinde de, yüklenici ve arsa sahibi olan üçüncü taraflarla iş birliği protokolü imzalayarak, yaklaşık 60 dönümlük alanda konut ve kısmi ticari alan projesi gerçekleştirmek üzere çalışmalarına başladığımız Paye Sakarya projemizin de temeli atılmış ve projenin lansman ve ön satış çalışmalarına başlanmıştır.

Dönem boyunca mevcut projelerimizde de inşaat ve satış süreçleri devam etmiştir. İstanbul Finans Merkezi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri ve Evora İzmir projemizin inşaatları tüm hızıyla sürerken, Halk Ofis Kuleleri A Blok için ana ortağımız Halkbank ile imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesi kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Gayrimenkul portföyünü, "yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak" ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, tüm bu gelişmeler çerçevesinde, 2023 yılında da yaklaşık %10 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşması hedeflenmektedir.

Saygılarımızla
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

III - 01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Şirket Faaliyetleri

1. Portföye İlişkin Çalışmalar

2022 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca, 2022 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2022 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş." ve "Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

22 Nisan 2022'de Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 ada, 17-57-58 parsellerde kayıtlı, sırasıyla; 31.228,62 m², 31.499,43 m² ve 172,52 m² alanlı gayrimenkuller, 200.000.000.-TL bedelle, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir.

13 Mayıs 2022'de İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 418 Ada 145 numaralı parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümden oluşan bina, 173.825.000.-TL bedelle, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir.

01 Haziran 2022'de, İstanbul Finans Merkezi Projesi Halk Ofis Kuleleri A Blok için Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile, aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiş ve 840.000.000.-TL bedelli 2 yıllık kira tutarı peşin olarak tahsil edilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

22 Temmuz 2022 tarihinde, Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 642 Ada 4 parsel ve 632 Ada 12 parselde kayıtlı arsalar üzerinde geliştirilecek "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" için 12.02.2021 tarihinde %50 – %50 gelir paylaşımına olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, "gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş.'ne, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ne ait olması" şeklinde revize edilmiştir.

2. Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32327)	250.000.000	TL	29.11.2022	01.03.2023	Yıllık Basit Getiri / %21 Yıllık Bileşik Getiri / %22,71	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42326)	100.000.000	TL	24.01.2023	25.04.2023	Yıllık Basit Getiri / %20,50 Yıllık Bileşik Getiri / %22,13	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52341)	200.000.000	TL	08.02.2023	09.05.2023	Yıllık Basit Getiri / %21,50 Yıllık Bileşik Getiri / %23,31	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLYG31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVAAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42128)	46.000.000	TL	23.12.2020	06.04.2021	Dönemsel Getiri / %4,9578 Yıllık Basit Getiri / %17,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62118)	150.000.000	TL	24.02.2021	23.06.2021	Dönemsel Getiri / %5,7707 Yıllık Basit Getiri / %17,70	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72125)	131.000.000	TL	10.03.2021	01.07.2021	Dönemsel Getiri / %5,4952 Yıllık Basit Getiri / %17,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82124)	120.000.000	TL	06.04.2021	18.08.2021	Dönemsel Getiri / %7,1222 Yıllık Basit Getiri / %19,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2124)	180.000.000	TL	23.06.2021	12.10.2021	Dönemsel Getiri / %5,7629 Yıllık Basit Getiri / %18,95	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2126)	150.000.000	TL	01.07.2021	09.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,8192 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,1748 Yıllık Basit Getiri / %19,10	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2110)	150.000.000	TL	18.08.2021	08.12.2021	Dönemsel Getiri / %5,8300 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22211)	180.000.000	TL	12.10.2021	08.02.2022	Dönemsel Getiri / %5,8196 Yıllık Basit Getiri / %17,85	Nitelikli Yatırımcı

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32210)	200.000.000	TL	09.11.2021	01.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0016 Yıllık Basit Getiri / %16,30	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32236)	120.000.000	TL	23.11.2021	22.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0034 Yıllık Basit Getiri / %15,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42219)	232.000.000	TL	08.12.2021	05.04.2022	Dönemsel Getiri / %5,1726 Yıllık Basit Getiri / %16,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52226)	250.000.000	TL	08.02.2022	17.05.2022	Dönemsel Getiri / %5,1685 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52234)	125.000.000	TL	01.03.2022	31.05.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62233)	200.000.000	TL	22.03.2022	28.06.2022	Dönemsel Getiri / %4,63151 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72216)	250.000.000	TL	05.04.2022	05.07.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82249)	200.000.000	TL	17.05.2022	23.08.2022	Dönemsel Getiri / %4,8060 Yıllık Basit Getiri / %17,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82215)	100.000.000	TL	26.07.2022	25.10.2022	Dönemsel Getiri / %6,17055 Yıllık Basit Getiri / %24,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82225)	230.000.000	TL	23.08.2022	29.11.2022	Dönemsel Getiri / %19,50 Yıllık Basit Getiri / %20,93	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA123129)	158.000.000	TL	25.10.2022	24.01.2022	Dönemsel Getiri / %22,25 Yıllık Basit Getiri / %21,84	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 28.10.2020 / 67-1338	1.227.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	3.000.000.000.-TL 21.10.2021 / 54-1569	1.907.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 15.09.2022 / 13-5066	708.000.000	TL
Finansman Bonusu	2.000.000.000.-TL 15.12.2022 / 74-1805	-	TL

29 Nisan 2022 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notu ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan "BB/Stabil" olarak eşleştirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 23 Ağustos 2022 tarihli toplantısında; 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerinde kira

sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 19 Eylül 2022-26124 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 16 Kasım 2022 tarihli toplantısında; 2.000.000.000.-TL (ikimilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerinde borçlanma aracı ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 15 Aralık 2022 – 74/1805 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3. Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 21 Ocak 2022 tarihli toplantısında Şirketimizin 1.020.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılmak suretiyle 1.530.000.000.-TL'ye çıkarılması kararı alınmış ve bu hususta hazırlanan taslak izahname ile 28 Ocak 2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Kurul'un 24 Şubat 2022 tarih ve 10282 sayılı kararı ile onaylanan izahname çerçevesinde bedelli sermaye artırımına ilişkin 15 günlük rüçhan hakkı kullanım tarihleri 02-16 Mart 2022 arasında belirlenmiş ve süre sonunda kullanılmayan rüçhan haklarının BIST Birincil Piyasada satış işlemlerine 18-21 Mart tarihleri arasında devam edilmiştir. Bedelli sermaye artırımından elde edilen toplam fon tutarı 510.426.500,23 TL olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilmiş ve sermaye artırımı sonrası Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için 24 Mart 2022 tarihinde Kurul'a başvuru yapılmıştır. Kurul'un 25 Mart 2022 tarih ve 19131

sayılı kararı ile Esas Sözleşmenin tadili onaylanmış ve söz konusu tadil metni ile yeni sermaye 29 Mart 2022 tarihinde tescil edilmiştir. Tescil 29 Mart 2022 tarih ve 10547 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 04 Mart 2022 tarihli kararı ile Şirketimizin 2021 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 31 Mart 2022 Perşembe günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 30 Mart 2022 tarih ve 00073303285 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,90 katılım oranı ile yapılmıştır.

Genel Kurul kararları 12 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş, 12 Nisan 2022 – 10577 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2021 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 4.000.000.-TL ortaklarımıza 05 Nisan 2022 tarihinde dağıtılmıştır.

- 31 Mart 2022 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 40.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2022 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Başvurumuz, Sermaye Piyasası

Kurulu'nun 18.05.2022-25/763 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmış ve bedelsiz payların dağıtımına 30 Mayıs 2022 tarihinde başlanmış, dağıtım işlemleri 01 Haziran 2022 tarihinde de tamamlanmıştır.

- Yeni sermaye ve esas sözleşmemizin ilgili tadil maddesi (8. madde) İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 21.06.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 10603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

4. Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, JCR Avrasya Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,22, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.

5. Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin görev yapmak üzere Sürdürülebilirlik Komitesi 2021 yılın oluşturulmuştur. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları ise devam etmektedir.

Şirketimiz tüm faaliyetlerinde, toplumsal cinsiyet eşitliği, insana yakışır iş, ekonomik büyüme ve eşitsizliklerin azaltılması ve tüm kaynakların verimli kullanımı hususlarını ön planda tutarak, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğini önemseyen, kullanılan malzemelerle yeşil alan kullanımını artırıp, düşük CO² emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

Şirketimiz faaliyetleri esnasında çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamış ve uygulamaları sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, hastanelerden, veri merkezlerine, tarihi binalardan okullara kadar tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED sertifika sahibidir.

Halk GYO 2013 yılından beri LEED sertifikasyonunu yürüten USGBC'nin (U.S. Green Building Council - Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) kurumsal üyesidir. Tamamlanan 6 projesinin 3'ü LEED sertifikası almıştır Devam eden projelerden biri için ise sertifikasyon süreci devam etmektedir.

Halk GYO Leed Sertifikasyonu Alınmış Olan Tamamlanan Projeler;

- Eskişehir Panorama Plus (**Leed Silver**)
- Levent Otel (**Leed Gold**)
- Şekerpınar Bankacılık Merkezi (**Leed Gold**)

Halk GYO Leed Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

- İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' (**Planlanan Leed Platinum**)

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %37 tasarruf, elektrik kullanımında %34 tasarruf sağlanmıştır. Az su tüketen ıslak hacim ekipmanları kullanılarak %54 oranında atık su miktarı azaltılmıştır. İnşaat safhasında %77 oranında inşaat atıkları geri dönüşümü sağlanmıştır. Kullanılan malzemelerin içeriğinde, %33 oranında geri dönüştürülmüş malzeme bulunmaktadır.

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %31 tasarruf, elektrik kullanımında %24 tasarruf sağlanmıştır. Projedeki peyzaj sulamanın tamamı gri su kullanımı ile sağlanmıştır. Yüksek verimli ıslak hacim armatür seçimi ve arıtma suyunun rezervuar ve pisuarlarda kullanımı ile %44 oranında azaltım sağlanmıştır. Yüksek yoğunluklu kullanımı olan alanlarda, CO₂ sensörleri ile iç ortam hava kalitesinin ölçülmesi ve gerekli taze havanın sağlanması otomasyon sistemi üzerinden yapılmaktadır.

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %49 tasarruf, elektrik kullanımında %46 tasarruf sağlanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' LEED sertifikasyonu kapsamında;

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yayımlanan tasarım el kitabı ve master kitapçık gerekleri çerçevesinde Gold seviyesinde LEED sertifikası tüm paydaşlar için zorunlu kılınmıştır. Fakat projenin çoklu paydaş yapısından kaynaklı rekabet ortamı nedeni ile bu projede Leed sertifikasının en üst seviyesi olan Leed Platinum hedeflenmiştir ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmektedir. Halk Ofis Kuleleri'nde Leed sertifikasının LEED BD+C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda gerekli danışmanlar ile çalışmalar başlatılmıştır.

Su kullanımında %40 tasarruf, elektrik kullanımında %30 tasarruf öngörülmektedir. Ayrıca verimli enerji kullanımı kapsamında, yenilikçi bir gelişme olan buz depolama sisteminin yapılması planlanmaktadır. İçinde bulunduğumuz inşaat safhasında %50 oranında inşaat atıklarının geri dönüşümü sağlanmakta olup, düzenli takip edilerek bu oranın %75'e çıkarılması ve ilave puan alınması hedeflenmektedir. CO sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilecektir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin büyük bir kısmının, çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının ve açılacak kuyulardan elde edilecek suyun peyzaj sulamasında kullanılması, otomatik sulama sistemi ile su sarfiyatının azaltılması hedeflenmiştir.

Peyzaj alanları için az su tüketen bitkilerin kullanımına önem verilmiş olup bisiklet park alanları yaratılmıştır.

Atölyelerin gün ışığından faydalanması ve enerji tasarrufu sağlamak amacıyla binalarda geniş açıklıklı doğramalar tasarlanmıştır. Aydınlatmada düşük enerji tüketimli led ampuller kullanılmaktadır.

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

6. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Bu rapor Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nin Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi'ne istinaden hazırlanmıştır

Hukuki İşlemler

A - Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2022
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	17.306.758
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	446.611.735
Halk Bank A.Ş. (Pos)	300.000
Toplam	464.218.493
Ertelenmiş Gelirler	
Halk Bank A.Ş.	840.000.000
Toplam	840.000.000
Peşin Ödenmiş Giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1.899.844
Toplam	1.899.844
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımı	
Halk Bank A.Ş.	373.825.000
Toplam	373.825.000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	35.297.690
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	45.073.211
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	95.755.605
Toplam	176.126.506
Finansal Borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. – Kısa Vadeli	239.581.869
Halk Bank A.Ş. – Uzun Vadeli	832.388.026
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	77.962.926
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	53.287.984
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	418.475.795
Toplam	1.621.696.599
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	
Halk Bank A.Ş. Kısa Vadeli	27.430
Halk Bank A.Ş. Uzun Vadeli	85.000.000
Toplam	85.027.430

İlişki Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2022	
Kira Gelirleri	
Halk Bank A.Ş.	60.097.037
Toplam	60.097.037
Faiz Gelirleri	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	21.829.926
Toplam	81.926.963

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın yaklaşık %50'si ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

31 Aralık 2022	
Giderler	
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz, Finansman ve Getiri Giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(55.628.754)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(104.656.153)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(45.073.211)
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(955.599)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(375)
Toplam	(206.688.717)

A.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

A.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 18 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde bu binalardan kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamarlar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 60.097.037 TL tutarındadır. Şirketimiz ayrıca İstanbul Finans Merkezi projesi A bloğunu Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralamış olup, 840.000.000 TL ertelenmiş kira geliri bulunmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 21.829.926 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 4.496.960 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2022 yılında 55.628.754 TL faiz ve komisyon gideri oluşmuştur. Bu tutarın 39.305.203 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 955.599 TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu tutarın 489.447 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Varlık alımı

Şirketimiz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 ada, 17-57-58 parsellerde kayıtlı sırasıyla; 31.228,62 m², 31.499,43 m² ve 172,52 m² alanlı gayrimenkulleri 200.000.000 TL bedelle, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 418 Ada 145 numaralı parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümden oluşan binayı 173.825.000 TL bedelle ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyüne dahil etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 1.071.969.895 TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 851.232.716 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi ve 3.000.000 TL'si rotatif kredi, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu 217.737.179 TL spot ve rotatif kredilerden meydana gelmektedir. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 239.581.869 TL'si kısa vadeli, 832.388.026 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2022 yılında 55.628.754 TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İŞlemler

A.2.1 Gelirler

Bulunmamaktadır.

A.2.2 Giderler

a) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen

Halk Varlık Kiralama A.Ő.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ő. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 104.656.153 TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 99.426.785 finansman gideri, 5.229.368 TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ő.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ő. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 45.073.211 TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemin 6.501.057 TL'si faiz ile ilgili giderinden 38.572.154 TL ise kur farkı maliyetinden oluşmaktadır. Finansman giderlerinin tamamı dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Diğer Giderler

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ő. ile yapmış olduğu finansal danışmanlık ve aracılık işlemlerden dolayı 375.000 TL dönem gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ő.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ő. ile kira sertifikası ihracı yapmış olup, 418.475.795 TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2022 yılında 104.656.153 TL dönem finansman gideri meydana gelmiŐ olup, 95.755.605 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ő.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ő. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2022 yıl sonunda 131.250.909-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2022 yılında 45.073.211-TL dönem finansman gideri meydana gelmiŐ olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

B. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

C. Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

Alınan Önlemler

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ilgili Tebliğ esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasınınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte üç ayda bir kamuoyuna açıklanmaktadır.

Faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle bağlı şirketin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eş değerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

Sonuç

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2022 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2022 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2022 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi gereğince, Şirket'in 2023 yılı faaliyetleri kapsamında; ana ortak Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemleri sonucunda 2023 yılı hesap dönemi içerisinde elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2022 yılı finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir. Halihazırda devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır.

IV - Portföydeki Varlık Ve Haklara İlişkin Açıklamalar

1 - Gayrimenkul Tablosu

Gayrimenkuller	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Arsalar		
Antalya Arsaları	22.04.2022	295.530.000
Kocaeli Dilovası Arsaları (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)	19.07.2022	276.640.000
Sakarya Adapazarı Arsası (Paye Sakarya Projesi)	30.12.2021	207.680.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	17.050.000
Arsalar Toplam		796.900.000
Projeler		
İFM "Halk Ofis Kuleleri"	28.10.2010	7.617.132.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	28.10.2010	110.560.000
İzmir Evora	25.08.2017	1.327.822.443
İstanbul Bizimtepe Aydos (1 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	2.100.000
Projeler Toplam		7.729.792.000
Binalar		
İstanbul Ataşehir Finans Kule	29.12.2011	1.250.000.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	1.221.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	28.10.2010	403.000.000
İstanbul Gayrettepe Binası	13.05.2022	330.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	295.300.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	200.000.000
İzmir Konak Binası 1	28.10.2010	121.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	112.000.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	93.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	82.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	76.500.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	75.000.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	62.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	61.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	60.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	54.000.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	42.300.000
Bursa Binası	28.10.2010	40.000.000
Halk Ofis Şekerpınar (%85)	11.09.2012	175.170.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	41.810.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	38.000.000
Sakarya Adapazarı Binası	15.01.2021	27.105.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	26.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	20.000.000
Binalar Toplamı		4.907.585.000
Toplam Portföy		13.434.277.000

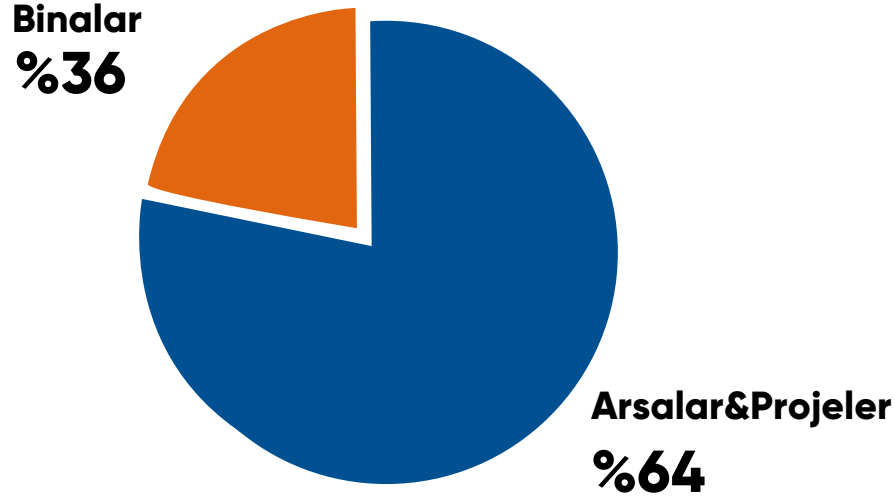
*2022 yıl sonu bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

1-Projenin 2022 yıl sonu itibarıyla belirlenen ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır).

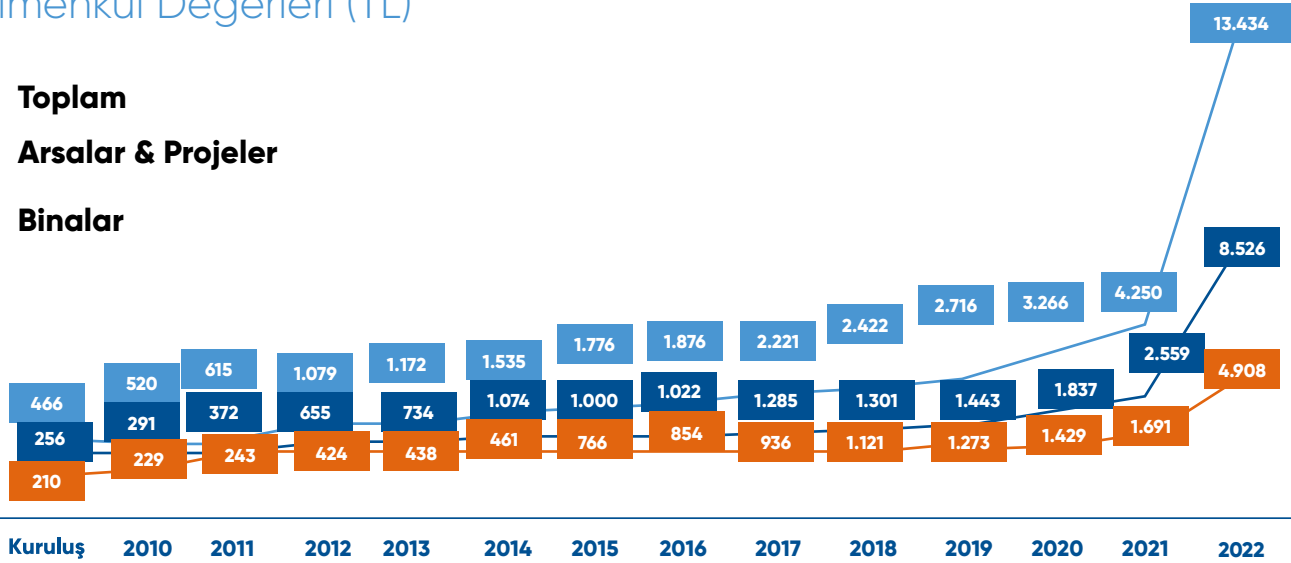
2-31 Aralık 2022 itibarıyla projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

3-Nişantaşı Binası 28 Aralık 2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ne satılmıştır.

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirketimizin kira geliri elde ettiği gayrimenkul yatırımları özet tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	Kullanım Amacı	Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)
İstanbul Levent Otel	Otel	38.223.078
Ataşehir Finans Kule	Banka Genel Müdürlüğü	23.595.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Ofis	12.486.693
Salıpazarı Otel	Otel	12.231.658
Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.648.440
Kızılay Binası	Banka Şubesi	2.414.754
Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.258.964
Şişli Binası	Banka Şubesi	1.916.224
Başkent (Yenişehir) Binası	Banka Şubesi /Otel	1.895.888
Etiler Binası	Banka Şubesi	1.885.066
Bursa Binası	Banka Şubesi	1.869.487
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.557.906
Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.480.010
Fatih Binası	Banka Şubesi	1.261.904
Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.246.325
Karaköy Binası	Banka Şubesi	1.872.000
Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.043.797
Konak Binası 2	Banka Şubesi	709.344
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	531.024
Bahçelievler Binası 2	Mağaza	810.179
Konak Binası 1	Tadilat sürecinde	64.966
Halk Ofis Şekerpinar	Pazarlama Sürecinde	-
Gayrettepe Binası	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	Pazarlama Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Ticari Mülk Kira Gelirleri	Ticari	70.821
Toplam		112.073.529

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	458.772.576	10.468.647
Duran varlıklar	159.838.137	15.282.269
Kısa vadeli yükümlülükler	(479.398.916)	(8.296.116)
Uzun vadeli yükümlülükler	23.022.835	-
	01 Ocak - 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı/zararı	(21.759.776)	(2.705.522)

Müşterek Faaliyetler

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	8.137.820	19.177.898
Duran varlıklar	-	4.969.734
Kısa vadeli yükümlülükler	837.326	(1.027.990)
	01 Ocak - 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı/zararı	6.557.788	(5.027.387)

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	702.182	1.194.951
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(127.605)	(488.101)
	01 Ocak - 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı/zararı	(206.499)	(487.666)

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	393.239.619	108.420.343
Duran varlıklar	11.077.153	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	485.017.963	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	1.387.438	(4.897.737)
	01 Ocak - 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı/zararı	23.551.786	2.879.582

4 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki Nakit	474.691.321	53.110.456
Vadesiz Mevduatlar (*)	28.045.961	2.131.214
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	446.645.360	50.979.242
Beklenen Zarar Karşılığı (-)	(5.696)	(909)
Diğer Hazır Değerler (**)	300.000	-
Finansal Durum Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	474.985.625	53.109.547
Eksi: Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Faiz Reeskontları	(3.760.508)	(21.983)
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	471.225.117	53.087.564

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

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

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

Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpinar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

t Otel - İstanbul Fi
ra İzmir - Kocaeli
ehir Panorama Plus
zarı Otel - İstanbul
Evora İzmir - Kocaeli
ehir Panorama Plus
ama Plus - Levent O
rans Bakırköy - Eski
tan Konutları - Sa
ama Plus - Levent O
ans Bakırköy - Eski
köy - Eskişehir Par
ları - Salıpazarı Ot

tepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
rum Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

TAMAMLANAN PROJELER

İstanbul Levent Otel
İstanbul Referans Bakırköy
Eskişehir Panorama Plus
Kocaeli Şekerpinar Binaları
İstanbul Bizimtepe Aydos
Erzurum Şehristan Konutları
Salıpazarı Otel







İstanbul Levent Otel

İli **İstanbul**
İlçesi **Şişli / Levent**
Ekspertiz Değeri **1,2 Milyar TL**

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır.

Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent Otel, LEED Gold (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.



İstanbul Referans Bakırköy

İli İstanbul İlçesi Bakırköy

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile 2012 yılında ihale edilen ve Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirilen "Referans Bakırköy" ilk konut projemizdir. Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz ve tamamladığımız proje, İstanbul'un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy'de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir. Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

Üç blok halinde inşa edilen proje, 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.







Eskişehir Panorama Plus

İli Eskişehir İlçesi Odunpazarı

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Panorama Plus, USGBC (United States Green Building Council) tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, "Eskişehir'in en yüksek puanı ile LEED Silver sertifikası" alan ilk projesi olmuştur.





Kocaeli Şekerpınar Binaları

İli **Kocaeli**
İlçesi **Şekerpınar**
Ekspertiz Değeri **470,5 Milyon TL**

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen "Şekerpınar Projesi" A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m²'lik A Blok kısmı olan "Şekerpınar Bankacılık Merkezi", 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız LEED Gold sertifikası sahibidir.

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı "Halk Ofis Şekerpınar"ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.





İstanbul Bizimtepe Aydos

İli İstanbul İlçesi Sancaktepe

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Projenin, İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmiştir.

"Mutluluk evinizden başlar" sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1,/ 3+1,/ 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır. 2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.



Erzurum Şehristan Konutları

İli **Erzurum** İlçesi **Yakutiye**

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki olduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.





Salıpazarı Otel

İli **İstanbul**

İlçesi **Beyoğlu / Salıpazarı**

Ekspertiz Değeri **403 Milyon TL**

Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.



Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpinar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

Levent Otel - İstanbul Fir
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Salıpazarı Otel - İstanbul
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Eskişehir Şehristan Konutları - Sa
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Bakırköy - Eskişehir Par
Eskişehir Panorama Plus - Levent O

Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
Eskişehir Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eski

DEVAM EDEN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi
Halk Ofis Kuleleri
Evora İzmir Projesi
Dilovası Modern Sanayi Sitesi
Paye Sakarya Projesi





İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri

İli **İstanbul**

İlçesi **Ümraniye**

İnşaat Başlama Tarihi **Aralık 2016**

Planlanan Bitiş Tarihi **Nisan 2023**

İnşaat Tamamlanma Oranı **%91**

Ekspertiz Değeri **7,6 Milyar TL**

Şirketimiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa etmektedir.

A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aylık 35.000.000 TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.



Evora İzmir Projesi

İli **İzmir**

İlçesi **Alsancak**

İnşaata Başlama Tarihi **2017**

Planlanan Bitiş Tarihi **Aralık 2023**

İnşaat Tamamlanma Oranı **%33,44**

Ekspertiz Değeri **4,2 Milyar TL**

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini 1 milyar 672 milyon TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m²'lik parseller üzerinde konut, ticari ve sosyal alanlar inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı %65'dir.

Konut, ticari ve sosyal fonksiyonları bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında "En İyi Mimari Tasarım" ödülünü kazanmıştır.

Projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir.





Dilovası Modern Sanayi Sitesi

İli **Kocaeli**

İlçesi **Dilovası**

İnşaata Başlama Tarihi **Eylül 2022**

Planlanan Bitiş Tarihi **Eylül 2025**

İnşaat Tamamlanma Oranı **%1,21**

Ekspertiz Değeri **276,6 Milyon TL**

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı (%53 Halk Yapı, %47 Marmara Metal oranlarında) arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacak.

300 m²'den 1500 m²'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecek.

Projenin satışları 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman ile başlamıştır.



Paye Sakarya Projesi

İli **Sakarya**

İlçesi **Adapazarı**

İnşaata Başlama Tarihi **Eylül 2022**

Planlanan Bitiş Tarihi **Haziran 2025**

İnşaat Tamamlanma Oranı **%5**

Ekspertiz Değeri **207,6 Milyon TL**

Şirketimiz ile Haldız İnşaat A.Ş. ve diğer 3. taraflar arasında 2021 yılı Aralık ayında imzalanan "İş Birliği Protokolü" çerçevesinde hayata geçecek Paye Sakarya projesi, toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

Yatay mimarisi ile geniş peyzaj alanlarına sahip projemizin Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olması hedeflenmektedir.



6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	102.848.060	52.495.893
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.307.526.047	4.304.090.596
C İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	15.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		278.544.910	195.583.878
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.170.367
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.492.743.332	880.711.941
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	131.250.909	127.871.430
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.408.960.485	3.297.726.118
Diğer Kaynaklar		1.770.964.289	261.160.880
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.470.369
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	102.848.060	52.795.893
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	913.734.215	431.637.997
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

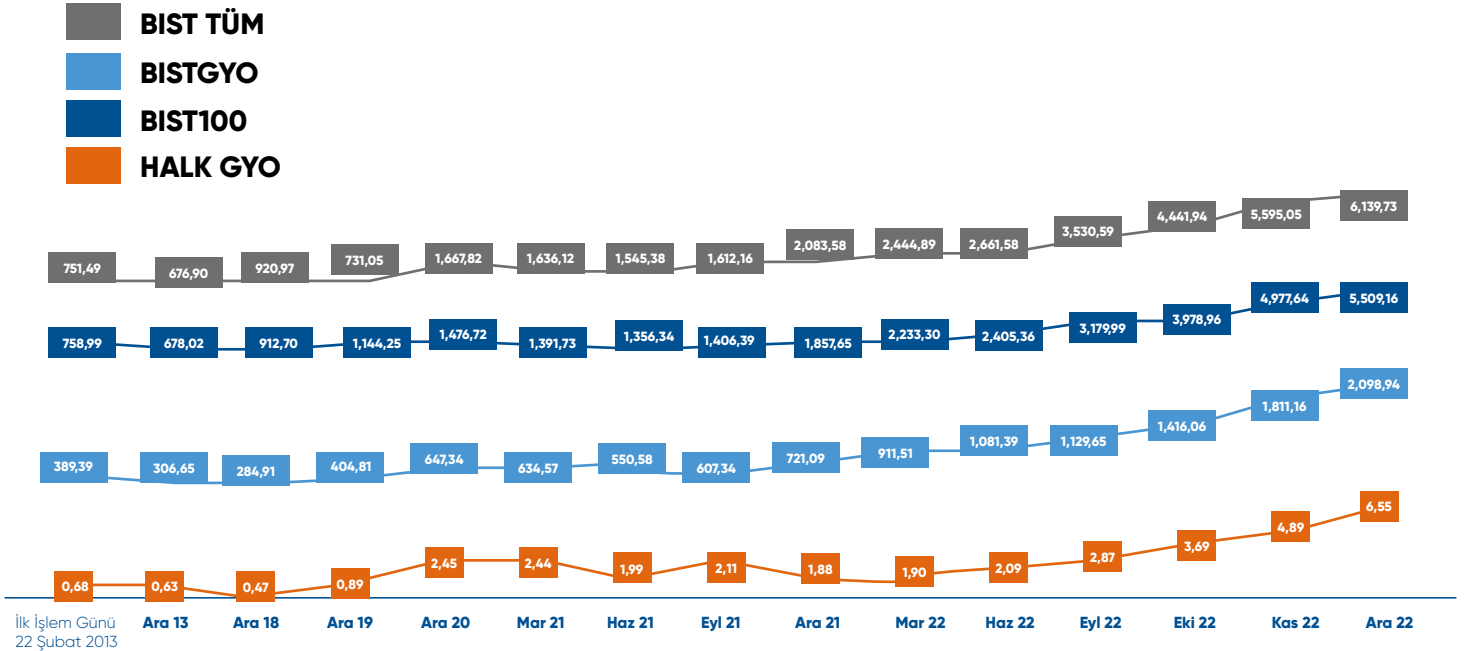
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2022 (TL)	31.12.2021 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	K/D	Azami %10	--	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96,4	%94,23
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,58	%1,48
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%24,38	%43,67
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,75	%1,16
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(l)	L/D	Azami %10	--	--

V - Hisse Performansı

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BIST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz BİST KURUMSAL, BİST TEMETTÜ, BİST GYO, BİST MALİ, BİST TUM, BİST 100, BİST 100-30, BİST YILDIZ endekslerine dahildir.

Aralık 2022 İtibarıyla	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			6,55
Toplam Paylar	1.570.000.000		10.283.500.000
Halka Açık Toplam Paylar	439.599.536	28,00	2.879.376.962
Fili Dolaşımdaki Diğer Paylar	290.818.682	18,52	1.904.862.369
HALKBANK'ın BİST'den Aldığı Paylar	115.620.591	7,36	757.314.870
HALKGYO'nun BİST'den Aldığı Paylar	33.160.263	2,11	217.199.723

Aralık 2022'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %196,6 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %191,1 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %248,1 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 6,55 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 10.284 milyon TL ile sektörde 6. sırada yer almaktadır.



VI - Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir. Şirketimizde risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü" tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Müdürlük, Şirketin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komite'ye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komite'ye, Kurumsal Yönetim Komitesi'ne, Riskin Erken Saptanması

Komitesi'ne ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Müdürlük, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim, Risk yönetimi ve Uyum Müdürlüğü Yönergesi" çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

Operasyonel Risk: Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

Piyasa Riski: Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi Riski: Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite Riski: Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Uyum Riski: Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

VII - Hizmet Alınan Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)

Derecelendirme Şirketi

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Değerleme Şirketleri

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

P&R Ajansı

Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

VIII - Diğer Konular

1-İnsan Kaynakları

Şirketimiz; misyon, vizyon ve hedeflerine ulaşmasında; gerekli nitelikleri taşıyan ve gelişme yeteneği bulunan insan kaynağının kuruma kazandırılması ve sahip olduğu nitelikli personelin sürekli gelişimi ve motivasyonunun sağlanmasını esas alır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde İnsan Kaynakları bünyesinde yürütülmektedir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışan sayıları ise; birimlerin iş yükü ve talepleri doğrultusunda görev dağılımı ile belirlenmiştir.

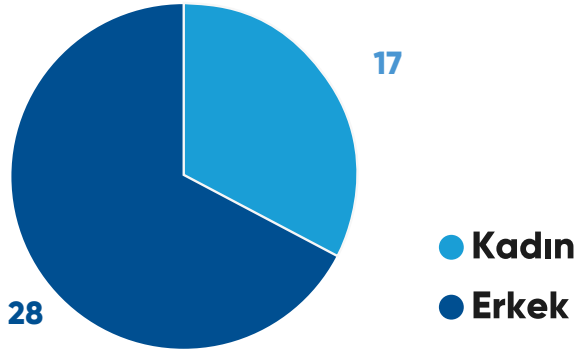
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır

Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

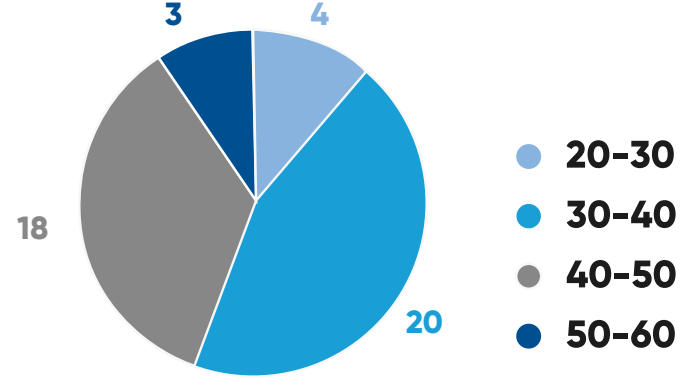
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki altı Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 45'dir. (31 Aralık 2021: 42)

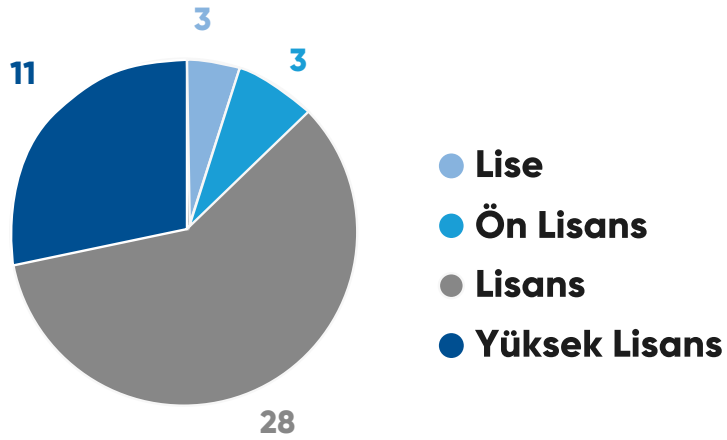
Çalışan Sayısı



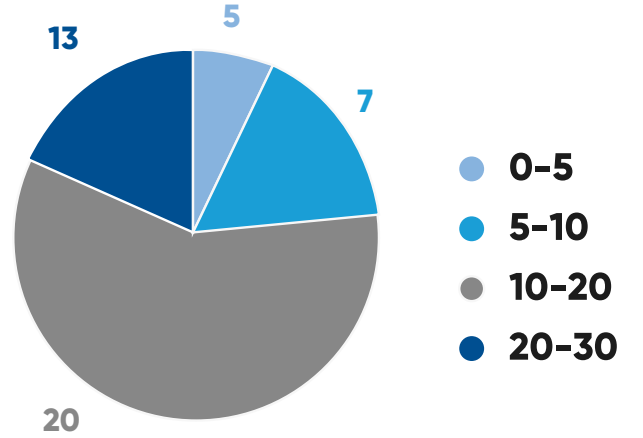
Yaş Dağılımı



Eğitim Dağılımı



Toplam İş Tecrübesi



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil olmaları durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır.

Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2022 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılmaları sağlanmıştır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir.

Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Kamu haklarından mahrum olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Yüz kızartıcı bir suçtan hükümlü olmamak veya kovuşturma altında bulunmamak,

Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular değerlendirmeye alınır.

Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim ve performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması vb. kriterler göz önüne alınmaktadır.

2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER)'in gönderdiği sosyal sorumluluk projesi davet mektubu kapsamında, GYODER'in "Marmara Üniversitesi Kız Öğrenci Yurdu Yeniden Kullanıma Kazandırma Projesi" girişimine 300.000.-TL bağış gerçekleştirilmiştir.

3- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizce arsa ve proje fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

4- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

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

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

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

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

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

IX - Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 Şubat 2023 tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde Şirket paylarının Borsa'dan geri alım yapılabilmesine,
 - Geri alım için ayrılacak fon tutarının, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL (ikiyüzelli Milyon Türk Lirası) olarak belirlenmesine,
 - Geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının 40.000.000 adet (40.000.000 TL nominal) olarak belirlenmesine,
 - Pay geri alım programının ve program kapsamında yapılacak alımların ilk Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgisine sunulmasına,
 - Halk Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla yapılacak işlemler hususunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesine,
- karar vermiştir.

Pay geri alım programı kapsamında 7 Şubat 2023, 15 Şubat 2023 ve 16 Şubat 2023 tarihlerinde sırasıyla 2.500.000 adet, 100.000 adet ve 385.000 adet olmak üzere toplam 2.985.000 adet pay geri alınmış ve Şirketin sahip olduğu HLGYO payları 36.145.262,984 adete, sahip olunan payların Şirket sermayesine oranı %2,30'a ulaşmıştır.

Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpinar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

Levent Otel - İstanbul Fir
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Salıpazarı Otel - İstanbul
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Eskişehir Konutları - Sa
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Bakırköy - Eskişehir Par
Eskişehir Konutları - Sa

Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
Eskişehir Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eski

EK 1:

Varlıklara İlişkin 2022 Yıl Sonu Değerleme Raporu Özetleri



ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI	
Raporun Tarihi	29.11.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-164
Değerleme Tarihi	17.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 17.050.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)	
Raporun Tarihi	13.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-187
Değerleme Tarihi	09.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	30.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 207.680.000.-TL

ANTALYA ARSASI	
Raporun Tarihi	21.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-189
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 295.530.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)	
Raporun Tarihi	30.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-179
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 276.640.000.-TL

PROJELER

İFM "HALK OFİS KULELERİ"	
Raporun Tarihi	27.12.2022
Raporun Numarası	2022-AOZL-2
Değerleme Tarihi	22.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
Tespit Edilen Değer (Maliyet %88)	(KDV hariç) 7.617.132.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU PROJESİ	
Raporun Tarihi	28.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-167
Değerleme Tarihi	26.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (%58 Emsal)	(KDV hariç) 110.560.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE	
Raporun Tarihi	01.11.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-175
Değerleme Tarihi	12.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 1.250.000.000.-TL

İSTANBUL "LEVENT OTEL"	
Raporun Tarihi	21.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-173
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Gelir Yaklaşımı)	(KDV hariç) 1.221.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BİNALARI	
Raporun Tarihi	22.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-183
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
Tespit Edilen Değer (Maliyet Yaklaşımı)	(KDV hariç) 470.470.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL	
Raporun Tarihi	20.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-166
Değerleme Tarihi	16.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz.
Tespit Edilen Değer (Gelir Yaklaşımı)	(KDV hariç) 403.000.000.-TL

İSTANBUL GAYRETTEPE BİNASI

Raporun Tarihi	21.12.2022
Raporun Numarası	2022-AOZL-188
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi (Tapu:Dikilitaş), 418 ada 145 numaralı "asma katlı iki mağaza ve yirmibeş bürosu olan dokuz katlı kargir işhanı" niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 29 adet bağımsız bölüm
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 330.000.000.-TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

Raporun Tarihi	26.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-171
Değerleme Tarihi	23.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 60.400.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	07.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-169
Değerleme Tarihi	07.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 82.000.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	07.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-170
Değerleme Tarihi	07.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 76.500.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	01.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-178
Değerleme Tarihi	20.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 112.000.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	05.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-168
Değerleme Tarihi	14.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 93.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	06.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-172
Değerleme Tarihi	31.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 42.300.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	22.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-165
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 200.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	13.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-193
Değerleme Tarihi	09.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 54.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	07.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-174
Değerleme Tarihi	07.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kağır apartman vasıflı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 75.000.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	09.11.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-160
Değerleme Tarihi	17.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, "1, 2 bağımsız bölüm no.lu "Büro" ve 7 bağımsız bölüm no.lu "dükkan" niteliğindeki taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 26.500.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	22.11.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-161
Değerleme Tarihi	17.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu "Depolu İşyeri"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 20.000.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	12.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-162
Değerleme Tarihi	07.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 62.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	29.11.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-163
Değerleme Tarihi	17.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 38.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	06.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-180
Değerleme Tarihi	14.10.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	((KDV hariç) 121.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	09.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-181
Değerleme Tarihi	09.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 61.500.000.- TL

BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	07.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-184
Değerleme Tarihi	07.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 40.000.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	12.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-182
Değerleme Tarihi	12.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan "Betonarme Banka Hizmet Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 41.810.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	28.12.2022
Raporun Numarası	2022-OZL-179
Değerleme Tarihi	26.12.2022
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	31.01.2022
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 78 ada 233 parselde kayıtlı 3 bağımsız bölüm no.lu "Dört Katlı Betonarme Gençlik ve Kültür Merkezi ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 27.105.000.-TL

Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpinar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

Levent Otel - İstanbul Fir
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Salıpazarı Otel - İstanbul
Evora İzmir - Kocaeli
Eskişehir Panorama Plus
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Eskişehir Konutları - Sa
Eskişehir Panorama Plus - Levent O
Referans Bakırköy - Eski
Bakırköy - Eskişehir Par
Eskişehir Konutları - Sa

Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
Eskişehir Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - Eski

EK 2:

2022 Yılı
Kurumsal
Yönetim İlkeleri
Uyum Raporu



BÖLÜM I – Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimizin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan “Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk” kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütülmektedir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna nitelikteki bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu’na öneriler sunmaktır.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR) tarafından 2022 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 9,22 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 9,12, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,55, Menfaat Sahipleri 9,44, Yönetim Kurulu 8,97 şeklindedir. JCR tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirketimizin internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri – Finansal Bilgiler” bölümünde, “Derecelendirme Raporları” başlığı altında yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması, KAP platformu üzerinden Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. İlgili raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir.

Şablonlar vasıtasıyla Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır:

BÖLÜM II - Pay Sahipleri

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

22 Şubat 2013 tarihinden itibaren hisselerinin %28'lik oranı Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Halk GYO, bu tarihten itibaren SPK tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımını işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür'e bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Serpil Yörük'tür. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Serpil Yörük, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Serpil YÖRÜK	Bölüm Yöneticisi	0216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları

M. Erhan ÇELEBİ Uzman Yrd. 0216 600 10 06 mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü esas itibarıyla;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,
- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama, oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahipleri ile paylaşılmasını sağlama,
- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme
- Yurt içi, yurt dışı yatırımcılar ve analistler ile toplantılar düzenleyerek Şirket'in tanıtımına ve olumlu değerlendirilmesine katkıda bulunma,
- GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,
- Günlük olarak basında yer alan sektör haberlerini, ekonomik gelişmeleri, rakip firmalar ve Halk GYO ile ilgili çıkan haberleri takip etme,
- Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

Pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda aktif görev yapan Yatırımcı İlişkileri, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarının tamamına iştirak etmiş, bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Halk GYO Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, pay sahiplerinin o anda kamunun bilgisi dâhilinde olmayan işlemler hakkındaki bilgi talepleri de bu politikaya ve ilkelere uygun olarak değerlendirilmekte, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm'ün e-posta adresi (ir@halkgyo.com.tr) vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Dönem içerisinde yatırımcılardan ve analistlerden gelen bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket ve sektör hakkında hazırlanan raporlar da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrek dönemler bazında hazırlanan yatırımcı sunumları ve finansal raporlar ile derecelendirme raporları, değerlendirme raporları ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesinde

yayınlanmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan tüm kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Yatırımcılar, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan "Yönetmelik" kapsamında düzenlediği "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ulusal basında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat gereği yer alması gereken tüm belgeler Şirket internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmakla birlikte, şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır.

4- Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst düzeyde sağlayacak şekilde yapılır ve ayrıca toplantı tutanaklarına yazılı veya elektronik ortamda her zaman erişilebilir olması sağlanır. Genel Kurul'dan asgari yirmi bir gün önce (açıklama günü ve toplantı günü hariç olmak üzere) genel kurul bilgilendirme dokümanları ve finansal raporlar şirket merkezinde, şirket internet sitesinde ve pay sahiplerimizin kolaylıkla ulaşabileceği yerlerde hazır bulundurulur. Pay sahiplerinin Genel Kurul'da soru sorma hakları, gündem maddeleriyle ilgili öneri sunmaları, verdikleri öneriler üzerinde konuşma yapmaları toplantı başkanlığı tarafından usulüne uygun olarak sağlanmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular esas sözleşme hükümlerince Genel Kurul'ca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitesinde de yer almaktadır.

31 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,90 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ile Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, 2021 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2021 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündemi hesap dönemi içerisindeki önemli faaliyetleri ve varsa esas sözleşme değişikliklerini ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine eklenmiştir. 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden yirmi bir gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul'a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne de yüklenmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, soru sorma ve öneride bulunma imkânı tanınmış ve tüm sorulara cevap verilerek, öneriler dikkate alınmıştır. Toplantıya katılan pay sahiplerinden gelen soru ve öneriler toplantı tutanağına işlenmiştir. Diğer yandan, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 1.570.000.000 adet toplam pay, 25.399.587,960 adet A Grubu ve 1.544.600.412,040 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. 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 tarafında seçilir.

Şirket Esas Sözleşmemize "Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz." hükmü konulmuştur.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazirun cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim-Genel Kurul Bilgilendirmesi" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırım ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Genel kurullarda oy kullanılmasına ilişkin esaslar Şirket'in, Genel Kurul'un onayına sunulan ve kamuya duyurulan, "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi"nde düzenlenmiştir.

Olağan veya Olağanüstü Genel Kurullarda her pay için bir oy hakkı tanınmaktadır. Pay sahipleri Genel Kurullara, diğer pay sahiplerine ya da pay sahibi olmayan kişilere verdikleri vekâlet ile katılabilmektedirler. Pay sahibi olan vekâlet sahipleri, kendi oylarının dışında, temsil ettikleri paylara ait olan her pay için oy kullanma hakkına sahip bulunmaktadır.

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamasıyla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

6- Kar Payı Hakkı

Şirketin kar dağıtım politikası, özkaynak yapısı ve konjonktürel değişiklikler dikkate alınarak Yönetim Kurulunca belirlenir ve Genel Kurul onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası kamuya açıklanır. İlgili politikaya şirketin internet sitesinde ve faaliyet raporunda yer verilir. Şirket karına katılım ve kar payı dağıtımına ilişkin imtiyaz söz konusu değildir.

Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, en az %50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

Şirket'in kâr dağıtımına ilişkin usul ve esasları Esas Sözleşme'nin 30. maddesinde yer almaktadır. Dağıtılmasına karar verilen kar payı, mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde pay sahiplerine dağıtılmaktadır.

7- Payların Devri

Esas Sözleşme'de pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

2021 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2021 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 4.000.000.-TL ortaklarımıza 05 Nisan 2022 tarihinde dağıtılmıştır.

31 Mart 2022 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 40.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2022 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 18 Mayıs 2022 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 01 Haziran 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

BÖLÜM III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", kurumsal yönetimin şeffaflık ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde, ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri, zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı benimsemektedir.

Şirketimizce 2010 yılında belirlenen ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde 2013 yılında revize edilen Bilgilendirme Politikası, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet

raporunda yer almıştır. Bilgilendirme Politikasına internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" başlığının altında yer alan "Kurumsal Yönetim" kısmında "Kurumsal Politikalar" bölümünden ulaşılabilmektedir.

Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözetiminden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi; www.halkgyo.com.tr adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.1.1 ve 2.1.2 numaralı ilkeleri çerçevesindeki ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen tüm bilgi ve belgeler internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinin aktif olarak kullanılmasına ve sürekli olarak güncel tutulmasına özen gösterilmektedir. İnternet sitemizde yayınlanan bilgilerin doğruluğunu korumak ve değişiklik yapılmasını önlemek amacıyla gerekli tedbirler alınmıştır. İnternet sitemizde yer alan bilgilere İngilizce olarak da yer verilmektedir.

Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yayınlanan Merkezi Kayıt Kuruluşu verileri çerçevesinde, Şirket ortaklık yapısı, sermayede doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde üçer aylık dönemler itibarıyla Sürekli Bilgilendirme Formu vasıtası ile güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotlar, kamuya açıklanmasıyla birlikte hem Türkçe hem İngilizce olarak internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususları içermekte olup, Şirket internet sitesinde yer alan bilgiler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve sitenin şekil ve içerik olarak ilgili düzenlemeler kapsamındaki uyumu da gözetilmektedir.

Şirket internet sitesi, Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanabilmekte ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketimiz 2014 yılında tabletlerin ve akıllı telefonların rahat erişim sağlayabileceği mobil sitesini de Türkçe ve İngilizce olarak oluşturmuştur. Mobil site, internet sitesindeki tüm bilgileri aynı şekilde içermekte ve yapılan tüm güncellemeler eş zamanlı olarak mobil sitede de yapılmaktadır.

İlaveten, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek mevzuat değişikliklerine, Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olup olmadığına ve çıkar çatışmalarını önlemek için alınan tedbirlere, yıl içerisinde Şirket aleyhine açılan önemli davalar var ise olası sonuçlarına ilişkin bilgiye, sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye ve çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri hakkında bilgiye ve Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarına faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketin dönem içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler ve gelecek dönem hedefleri hakkında yönetim kurulunun değerlendirmesi de yıllık faaliyet raporlarında yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

Faaliyet raporlarımız Yönetim Kurulu onayından geçtikten sonra çeyreklik olarak kamuya açıklanır. İnternet sitemizde yayınlanır ve talep halinde ortaklara da gönderilir.

BÖLÜM IV - Menfaat Sahipleri

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir.

Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, finansal raporlar, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir.

Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahiplerinin yönetime katılım haklarının korunması, ilgili kanunlar, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde sağlanmaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri Etik Kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

13- İnsan Kaynakları Politikası

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar ve iletişim, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki esaslar dâhilinde belirlenmiş ve çalışanlarımız ile de paylaşılmıştır

- Şirket'in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,
- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,

- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi

ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,

- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelerle uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan "Etik İlkeler" başlığı altında yayınlamıştır. "Etik İlkeler"; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve Halk GYO A.Ş. çalışanlarının, görevlerini yerine getirirken uymaları gereken ilkeleri ve çalışma düzenine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir. Bu kurallara aykırı tutum ve davranışlar Disiplin Yönergesi gereğince değerlendirilmekte olup, çalışanlardan beklenen, bu kuralların kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, modern şehircilik alanında fayda sağlamak, çevreye duyarlı yapılar inşa etmek ve sektöre destek olacak çalışmalar içerisinde yer almak ve öncü olmak önemlidir.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, LEED sertifika sahibidir. Ayrıca Şirketimiz, bir çok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği de sürdürmüştür.

BÖLÜM V - Yönetim Kurulu

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 2'si bağımsız olmak üzere 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2022 yılında Bağımsız Yönetim

Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi	Durumu
Ergin KAYA	YK Başkanı	Bankacı	Yönetim Kurulu Başkanlığı	Halkbank Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetleri Genel Müdür Yrd., Bileşim A.Ş. YK Başkanı, Safir Çarşı Yönetimi Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Mehmet TANRIVERDİ	YK Bşk. Vekili	Bankacı	Yönetim Kurulu Bşk. Vekilliği / Üyeliği	Halkbank İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı, Safir Çarşı Yönetimi Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	--	--	Eylül 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Mehmet Hakan TERCAN	YK Üyesi	Bankacı	Yönetim Kurulu Üyeliği	Halkbank Altyapı İşletim ve Yönetimi Daire Başkanı	--	--	Nisan 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Raci Kaptan KOLAYLI	YK Üyesi	Mühendis	Yönetim Kurulu Üyeliği	--	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye
Fuat GEDİK	YK Üyesi	Bankacı	Yönetim Kurulu Üyeliği	--	--	--	Mayıs 2021	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye
Erdal BEKİN	Genel Müdür / YK Üyesi	Mühendis	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yrd.	--	--	--	Mart 2022	İcracı Üye/ Bağımsız Üye Değil

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirkette Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin raporlarını Yönetim Kuruluna sunar.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2022 yıl sonu faaliyet raporunda ilgili bölüm başlığı altında yer verilmiştir.

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağırısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmiş bilgilerine faaliyet raporunda ve Şirketin kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin onayını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. İlgili tebliğ ve mevzuatlar dâhiline giren konular hakkında alınan Yönetim Kurulu kararları kamu ile paylaşılır, şirket internet sitesinde yayınlanır.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Hangi neden veya zorunluluk ile olursa olsun Yönetim Kurulu'ndan izin almaksızın üst üste üç toplantıya katılmamış olan veya aralıklı da olsa bir hesap dönemi içinde yapılan toplantıların yarısına katılmamış olan Yönetim Kurulu Üyeleri istifa etmiş sayılırlar.

Yönetim Kurulu toplantıları, fiziki ve/veya elektronik ortamda gerçekleştirilebilir.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 73 kez toplanmış ve bu toplantılarda 119 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerine ilişkin yönetim kurulu kararları, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

Dönem içerisinde, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta yaptırılmış olup, söz konusu sigorta işlemine ilişkin olarak Şirketimiz tarafından KAP açıklaması yapılmamıştır.

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerden Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir toplanır ve konuları ile ilgili olarak Yönetim Kuruluna rapor sunar.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar

çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Fuat GEDİK	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Fuat GEDİK Serpil YÖRÜK	Bağımsız Yatırımcı İlişkileri Yön.
Ücretlendirme Komitesi	Fuat GEDİK	Bağımsız	Mehmet TANRIVERDİ	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Fuat GEDİK	Bağımsız
Sürdürülebilirlik Komitesi	Fuat GEDİK	Bağımsız	Raci Kaptan KOLAYLI Erdal BEKİN Yaşar GÖKTAŞ	Bağımsız İcracı İcracı

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarında bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanıp, 4 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde

yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378.ci maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 adet karar almıştır.

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2022 yıl sonu faaliyet raporunun ilgili konu başlığı altında yer verilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "İç Denetim, Risk ve Uyum Müdürlüğü" tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen "Yıllık Denetim Planı" çerçevesinde yürütülür. Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur.

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin stratejik hedefi, gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmaktır.

Yönetim Kurulu, hedef ve stratejilerin belirlendiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Şirketin performans

Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. İç Denetim, Risk ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komitene, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

değerlendirmesi ve yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır. Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20- Mali Haklar

Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü hak menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esasları Şirketin Ücretlendirme Politikası ile belirlenmiş olup, ilgili politika internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası uygulanmamaktadır. Üst düzey yöneticilerin ücretleri, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve üst düzey yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiş, bu husustan dolayı doğan bir çıkar çatışması olmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 3.716.816 TL'dir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi
İtibarıyla Hazırlanan
Konsolide Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu



KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	122
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	124
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	125
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	126
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	127
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 127
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 129
NOT 3	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR 145
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 146
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR 148
NOT 6	STOKLAR 149
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 151
NOT 8	MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER 152
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 153
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR 159
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 160
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR 160
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 166
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 167
NOT 15	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 167
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 170
NOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 170
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ 171
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 172
NOT 20	FİNANSMAN GİDERLERİ 172
NOT 21	GELİR VERGİLERİ 172
NOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ 172
NOT 23	FİNANSAL ARAÇLAR 172
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 175
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) 181
NOT 26	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 181
NOT 27	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 182
NOT 28	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 183
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 185

FAALİYET RAPORU 2022

Sürdürülebilirlik odaklı
yaklaşımımızla,
gayrimenkul sektöründe
geleceğe
yatırım yapıyoruz.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Varlıklar	Dipnotlar Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		1.210.061.740	283.193.921
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	474.985.625	53.109.547
Ticari Alacaklar	5	6.501.311	2.284.370
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	60
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.501.311	2.284.310
Stoklar	6	494.353.308	184.061.628
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.264.038	260.880
- İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		3.264.038	260.880
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		197.589	734.045
Diğer Dönen Varlıklar	14	229.759.869	42.743.451
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		229.759.869	42.743.451
Duran Varlıklar		13.097.467.991	4.295.027.366
Ticari Alacaklar	5	-	244.980
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	244.980
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.947.857.000	4.142.257.500
Maddi Duran Varlıklar	10	6.985.844	4.181.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.973.131	787.395
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.973.131	787.395
Peşin Ödenmiş Giderler	7	140.652.016	83.469.918
-İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4	1.899.844	561.536
-İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	7	138.752.172	82.908.382
Diğer Duran Varlıklar	14	-	64.085.748
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar		-	64.085.748
Toplam Varlıklar		14.307.529.731	4.578.221.287

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.269.330.059	1.097.541.992
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	816.798.457	869.036.092
- İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		715.882.574	867.834.645
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		100.915.883	1.201.447
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	20.138.014	50.368.187
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		20.138.014	50.368.187
Ticari Borçlar	5	384.919.565	55.532.099
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	274.30	10.021
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		384.892.135	55.522.078
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükleri	8	920.321.461	94.920.309
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		453.550.110	-
- Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		466.771.351	94.920.309
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	6.396.262	2.799.386
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	5.708.779	2.799.386
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	687.483	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	120.756.300	24.885.919
- İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler/İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		120.756.300	24.885.919
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.605.027.382	180.501.152
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	887.057.769	94.209.091
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	885.676.609	94.209.091
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.381.760	-
Ticari Borçlar		85.000.000	85.000.000
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	2.969.613	85.000.000
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	630.000.000	1.292.061
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		630.000.000	1.292.061
Özkaynaklar		10.433.172.290	3.300.178.143
Ödenmiş Sermaye	15	1.570.000.000	1.020.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(33.160.263)	(28.756.004)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		81.040.446	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.210.090)	61.003
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(1.210.090)	61.003
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	69.748.009	58.787.783
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.144.354.721	1.821.583.883
Net Dönem Karı veya Zararı		6.602.399.467	378.556.382
Toplam Kaynaklar		14.307.529.731	4.578.221.287

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	16	165.280.766	104.596.247
Satışların Maliyeti (-)	16	(22.545.353)	(33.155.069)
Brüt Kar (Zarar)		142.735.413	71.441.178
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(35.286.833)	(23.272.674)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(26.095.433)	(5.491.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	6.571.110.176	380.015.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(8.468.427)	(1.483.861)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		6.643.994.896	421.207.972
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		6.643.994.896	421.207.972
Finansman Giderleri (-)	20	(39.642.541)	(42.651.590)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		6.604.352.355	378.556.382
Dönem Vergi Gideri		(1.952.888)	-
Dönem Karı (Zararı)		6.602.399.467	378.556.382
Pay Başına Kazanç	22	4,2053	0,3711
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.271.093)	(7.910)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(1.271.093)	(7.910)
Toplam Kapsamlı Gelir		6.601.128.374	378.548.472

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Birikmiş Karlar			
	Dijnot	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler		970.000.000	(27.346.399)	49945.096	68.913	52.735.975	1.528.632.662	352.452.465	2.926.488.712
Transferler		-	-	-	-	6.051.808	346.400.657	(352.452.465)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	15	-	-	-	(7910)	-	-	378.556.382	378.548.472
Sermaye Artırımı	15	50.000.000	(1.409.605)	-	-	-	(48.590.395)	-	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(4.859.041)	-	(4.859.041)
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	15	1.020.000.000	(28.756.004)	49945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
01 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2021 tarihindeki bakiye	15	1.020.000.000	(28.756.004)	49945.096	61.003	58.787.783	1.821.583.883	378.556.382	3.300.178.143
Transferler		-	-	-	-	58.787.783	374.921.585	(378.556.382)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(1.271.093)	-	-	6.602.399.467	6.601.128.374
Sermaye Artırımı	15	550.000.000	(4.404.259)	31.095.350	-	7.325.429	(52.150.747)	-	531.865.773
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler	15	1.570.000.000	(33.160.263)	81.040.446	(1.210.090)	69.748.009	2.144.354.721	6.602.399.467	10.433.172.290

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı (Zararı)		6.602.399.467	378.556.382
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	2.413.103	3.148.575
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12-13	5.170.551	1.463.254
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20	181.010.219	26.036.332
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	19	(6.560.419.751)	(373.748.346)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(8.441.271)	
- Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(310.291.680)	(80.951.720)
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.971.961)	4.414.491
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(60.185.256)	26.548.970
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış / Azalış		(123.146.423)	(42.246.825)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		329.387.466	24.636.041
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		825.401.152	33.812.022
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış)		742.830.413	12.479.708
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.622.156.029	11.789.011
Alınan Faiz		28.296.258	9.595.220
		1.650.452.287	21.384.231
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(6.402.858)	(3.680.902)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-20	(2.261.897.249)	(428.353.124)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	24.910.980	29.804.873
		(2.243.389.127)	(402.229.153)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.605.646.881	2.094.585.158
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.722.311.071)	(1.562.189.029)
Sermaye Artışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		510.000.000	-
Ödenen Temettümler		-	(4.859.041)
Ödenen Faiz		(382.261.417)	(143.136.124)
		1.011.074.393	384.400.964
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		418.137.553	3.556.042
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		53.087.564	49.531.522
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	27	471.225.117	53.087.564

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1-Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalandan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Grup, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir. (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden önce 1.500.000.000 TL'dir.). 25 Mart 2022 tarihinde 510.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 18 Mayıs 2022 tarihinde 40.000.000 TL bedelli sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

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

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

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

Başvuru, SPK'nin 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Grup, 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000.-TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye

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

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

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur. Şirket, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur. Şirket, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir.

Bağlı ortaklığı	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal tabloların onaylanması:

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

2-Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin

belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklığı	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birim	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Türk Lirası	%100	%100

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

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

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

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

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;

- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

TFRS 17

Sigorta Sözleşmeleri

TMS 1 (Değişiklikler)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

TFRS 3 (Değişiklikler)

Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

TMS 16 (Değişiklikler)

Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

TMS 37 (Değişiklikler)

Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler

TFRS 4 (Değişiklikler)

TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 16 (Değişiklikler)

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

TMS 1 (Değişiklikler)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması

TMS 8 (Değişiklikler)

Muhasebe Tahminleri Tanımı

TMS 12 (Değişiklikler)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

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

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli

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

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

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

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

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

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

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

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

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

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

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

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 31 Aralık 2022 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya ilişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

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

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

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**İlişkili Taraflar**

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

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

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir.

Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Arsa satışları

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

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

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim

edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Grup bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerini 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 maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren durumda Grup

Grup, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarını ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Grup'un kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

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

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına

indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

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:

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğü

Grup itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire

yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve

ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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 alınır. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili

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 Grup’un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

Borçlanma maliyetleri

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

3 - Diğer İşletmelerdeki Paylar

a) Bağlı Ortaklıklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.ř.	%100	%100

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

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.ř.	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	458.772.576	10.468.647
Duran varlıklar	159.838.137	15.282.269
Kısa vadeli yükümlölükler	(479.398.916)	(8.296.116)
Uzun vadeli yükümlölükler	23.022.835	
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	(21.759.776)	(2.705.522)

b) Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	8.137.820	19.177.898
Duran varlıklar	-	4.969.734
Kısa vadeli yükümlölükler	837.326	(1.027.990)
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı	(6.557.788)	(5.027.387)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	702.182	1.194.951
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	127.605	(488.101)
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem (zararı) kârı	(206.499)	(487.666)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	393239.619	108.420.343
Duran varlıklar	11.077.153	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	485.017.963	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	1.387.438	(4.897.737)
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem kârı / (zararı)	23.551.786	(2.879.582)

4 - İlişkili Taraf Açıklamaları

Grup ile Grup’un ilişkili tarafları olan müşterek faaliyetleri arasında gerçekleşen işlemler finansal tabloların hazırlanması sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır. Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Türkiye Halk Bankası A.Ş.’deki mevduatlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat	446.611.727	2.129.931
Vadeli mevduat	17.306.758	50.976.883
Pos Hesapları	300.000	-
	463.918.485	53.106.814
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 23)	(418.475.794)	747.962.082
Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den alınan kısa vadeli krediler	239.581.868	113.177.368
Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den alınan uzun vadeli krediler	832.388.026	22.928.788
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi (Not 23)	131.250.910	127.871.426
	784.745.010	1.011.939.644

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

	31 Aralık 2021							
	Alacaklar	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
	Kısa vadeli	Kısa vadeli			Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzunvadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan		Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklar								
Halkbank	60	10.021	113.177.368	85.000.000	22.928.788	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	57.063.382	-	70.808.044	-	561.536	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	747.962.082	-	-	-	-	-
	60	10.021	918.202.832	85.000.000	93.736.832	-	561.536	-

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2021						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştiren Finansman Giderleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank	(6.552.678)	13.953.501	-	(48.536.015)	1.156.995	(4.203.458)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	89.729.513	-	-	-	(89.729.513)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.195.574	47.291.928	-	-	(13.360.339)
	(6.552.678)	105.878.588	47.291.928	(48.536.015)	1.156.995	(107.293.310)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

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

5 - Ticari Alacak ve Ticari Borçlar

a) Ticari Alacaklar:

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

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

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

Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satılan konutlar	208.488	1.316.913
Bizimtepe Aydos projesi	205.235	1.310.368
Erzurum Şehristan projesi	3.253	6.545
Satılan arsalar	5.262.000	
Kiralanan gayrimenkuller (*)	2.128.059	567.6044
	7.598.035	1.884.517

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

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

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	-	252.234
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	-	(7.254)
	-	244.980
Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satılan konutlar	-	252.234
Bizimtepe Aydos projesi	-	252.234
	-	252.234

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

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

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

b) Ticari Borçlar:

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

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

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

6- Stoklar

Arsa stokları	31 Aralık 2021 maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete	31 Aralık 2022 maliyet değeri
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽¹⁾	1.731.294	-	(1.533.815)	-	197.47
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-
İzmir Projesi ⁽²⁾	90.101.802	238.36.766	-	-	328.471.56
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	85.000.000	-	-	-	85.000.000
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁵⁾	7.228.532	73.455.729	-	-	80.684.26
Toplam	184.061.629	311.825.495	(1.533.815)	-	494.353.30

Arsa stokları	31 Aralık 2020 maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete	31 Aralık 2021 maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi	96.507	-	(96.507)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽¹⁾	2.245.932	-	(445.694)	(68.943)	1.731.294
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	312.601	-	(312.601)	-	-
İzmir Projesi ⁽²⁾	15.523.811	74.577.991	-	-	90.101.802
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁴⁾	-	7.228.532	-	-	7.228.532
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	-	85.000.000	-	-	85.000.000
Toplam	18.178.851	166.806.522	(854.802)	(68.943)	184.061.628

(1).Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 12.810.980 TL satış hasılatı, 6.422.709 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları ilave edilmiştir. Dönem içerisinde 15 adet bağımsız bölüm stoklardan, 17 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışı gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla projede 15 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 8.628.831 TL ve 2.926.002 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.)

(2) Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 585 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2021 : 487 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

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

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

7 – Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	3.163.738	-
Peşin ödenmiş sigorta gideri	100.300	208.499
Diğer	-	52.381
	3.264.038	260.880
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen yatırım avansları	138.494.678	82.751.648
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	1.899.844	561.536
Diğer	257.494	156.734
	140.652.016	83.469.918
Verilen Yatırım Avansları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	105.600.000	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	26.855.918	80.656.680
İzmir Evora Projesi	7.938.604	2.656.504
	140.394.522	83.313.184

8 – Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

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

9 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	312.580.000	-	312.580.000	-
Binalar	4.907.585.000	-	2.813.115.000	2.094.470.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.727.692.000	-	110.560.000	7.617.132.000
	12.947.857.000	-	3.236.255.000	9.711.602.000
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	52.000.000	-	52.000.000	-
Binalar	1.659.667.500	-	997.667.500	662.000.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.430.590.000	-	36.500.000	2.394.090.000
	4.142.257.500	-	1.086.167.500	3.056.090.000

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2021 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	10.000.000	-	-	-	7050.000	17050.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	30.000.000	2.064.741	-	(32.064.741)	-	-
Erzurum Yakutiye Arsası	12.000.000	-	(12.000.00)	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası	-	204.000.000	-	-	91.530.000	295.530.000
Arsalar toplamı	52.000.000	206.064.741	(12.000.000)	(32.064.741)	98.580.000	312.580.000
İstanbul Karaköy Binası	51.000.000	-	-	-	149000.000	200.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	117000.000	-	-	-	286.000.000	403.000.000
İzmir Konak Binası-1	48.000.000	-	-	-	73.000.000	121.000.000
Ankara Kızılay Binası	30.000.000	-	-	-	32.000.000	62.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	31.000.000	-	-	-	51.000.000	82.000.000
İstanbul Etiler Binası	32.000.000	-	-	-	61.000.000	93.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.000.000	-	-	-	47000.000	75.000.000
İzmir Konak Binası-2	27.500.000	-	-	-	34.000.000	61.500.000
Ankara Başkent Binası	18.600.000	-	-	-	19400.000	38.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	37.000.000	-	-	-	39500.000	76.500.000
Bursa Binası	23.400.000	-	-	-	16.600.000	40.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	15.900.000	-	-	-	10.600.000	26.500.000
Kocaeli Binası	19.500.000	-	-	-	22.310.000	41.810.000
İstanbul Fatih Binası	20.500.000	-	-	-	21.800.000	42.300.000
İstanbul Caddestan Binası	36.500.000	-	-	-	75.500.000	112.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	11.250.000	-	-	-	8.750.000	20.000.000
İstanbul Ataköy Binası	20.250.000	-	-	-	40.150.000	60.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası	15.000.000	-	-	-	39000.000	54.000.000
Halkbank Finans Kule	436.500.000	-	-	-	813.500.000	1.250.000.000
Levent Otel	350.000.000	-	-	-	1.221.000.000	1.221.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	195.000.000	699.298	-	-	295.300.000	295.300.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	115.000.000	-	-	-	60.170.000	175.170.000
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	12.550.000	-	-	-	14.555.000	27.105.000
Gayrettepe Binası	-	177.301.500	-	-	152.698.500	330.000.000
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Boş	282.500	-	(282.500)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	262.500	-	(262.500)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuraför	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Kuruyemiş	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	410.000	-	(410.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.315.000	-	(1.315.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 40	160.000	-	(160.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 41	150.000	-	(150.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya	455.000	-	(455.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	-	-	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	282.500	-	(282.500)	-	-	-
Bizimtepe A ydos T 29	145.000	-	(145.000)	-	-	-
Bizimtepe A ydos T 30-31-32 Nolu BB Emlakçı	435.000	-	(435.000)	-	-	-
Binalar toplamı	1.696.167.500	178.000.798	(4.717.500)	-	3.038.134.202	4.907.585.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2.394.090.000	1.877.831.710	-	-	3.345.210.290	7.617.132.000
İstanbul Caddestan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	-	-	-	-	-	-
İstanbul Beyoğlu Projesi	-	-	-	32.064.741	78.495.259	110.560.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	2.394.090.000	1.877.831.710	-	32.064.741	3.423.705.549	7.727.692.000
Toplam	4.142.257.500	2.261.897.249	(16.717.500)	-	6.560.419.751	12.947.857.000

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2022	17050.000
Erzurum Yakutiye Arsası ¹	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Erzurum Palandöken Arsaları ²	5 Eylül 2019	4.455.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası ²	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21 Aralık 2022	295.530.000
Arsalar toplamı		223.680.343			312.580.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Kasım 2022	26.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Kasım 2022	20.000.000
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Gelir İndirgeme Yöntemi	29 Kasım 2022	38.000.000
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	62.000.000
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Kasım 2022	1.250.000.000
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	40.000.000
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2022	60.400.000
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	76.500.000
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	82.000.000
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2022	93.000.000
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	42.300.000
İstanbul Karaköy Binası ⁴	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22 Aralık 2022	200.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	13 Aralık 2022	54.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	20 Aralık 2022	403.000.000
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	7 Aralık 2022	75.000.000
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6 Aralık 2022	121.000.000
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9 Aralık 2022	61.500.000
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12 Aralık 2022	41.810.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	295.300.000
Kocaeli Şekerpınar B Blok ⁵	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2022	175.170.000
Levent Otel Projesi ¹⁷	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	21 Aralık 2022	1.221.000.000
Sakarya Adapazarı Binası ²³	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	27.105.000
İstanbul Cadebostan Binası ²⁴	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2022	112.000.000
İstanbul Gayrettepe Binası ²³	13 Mayıs 2022	177.301.500		21 Aralık 2022	330.000.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş ⁶	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB ⁸	23 Mayıs 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı ¹⁵	10 Nisan 2020	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB ¹⁹	27 Ağustos 2021	145.966	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB ⁹	10 Haziran 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB ⁷	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB ¹²	30 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB ¹¹	1 Ekim 2019	134.190	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB ¹⁶	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB ¹⁴	27 Mart 2020	92.250	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB ¹³	27 Nisan 2020	181.305	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB ¹³	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Binalar toplamı		717.107.554			4.907.585.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2022	7.617.132.000
İstanbul Beyoğlu Arsası ³	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2022	110.560.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		241.846.920			7.727.692.000
Toplam		1.182.634.817			12.947.857.000

Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri 2022	Direk İşletme/bakım giderleri 2022 (TL)	Elde Edilen Kira Geliri 2021	Direk İşletme/bakım giderleri 2021 (TL)
-	-	114.676	-	64.072
-	-	15.935	-	17.398
-	-	-	-	7.417
-	-	9.579	-	-
-	-	140.190	-	88.887
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.246.325	25.440	987.344	20.441
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	810.179	7.614	421.970	6.121
Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.895.888	323.179	1.495.071	45.038
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.414.754	50.220	1.912.979	69.753
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	23.595.000	714.357	20.103.000	550.903
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.869.487	97.643	1.481.016	29.148
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.480.011	31.630	1.172.471	58.283
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.648.440	33.428	2.098.106	48.229
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.258.964	33.350	1.789.561	24.724
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.885.066	108.208	1.493.358	41.225
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.261.904	58.220	999.686	91.680
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.872.000	267.752	-	61.887
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.043.797	15.934	826.901	17.100
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	12.231.658	663.775	4.944.577	397.778
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.916.224	210.712	1.518.041	85.492
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	64.966	271.599	981.447	81.578
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	709.344	177.057	728.960	473.694
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.557.906	27.363	1.234.180	19.582
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	12.486.693	423.620	9.746.158	333.956
-	-	866.125	-	615.579
Caba İnşaat Enerji tur. San. ve Tic. A.Ş.	38.223.078	1.028.312	3.729.878	956.439
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	531.024	32.717	426.097	18.272
-	-	157.289	-	33.659
-	-	305.154	-	-
Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	-	-	204.970	5.845
Gerçek Kişi	6.250	190	7.106	389
Gerçek Kişi	5.646	117	11.370	398
Demirbey İnşaat Tic. Ltd. Şti	7.500	71	4.500	53
Demirbey İnşaat Tic. Ltd. Şti	7.850	139	15.560	501
Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	181.735	1.947
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 19, Migros Ticaret A.Ş.	15.750	1.402	52.066	2.044
Gerçek Kişi	4.613	583	19.080	508
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 19, Gerçek Kişi	4.638	585	17.000	510
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 19	-	-	750	427
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 19	-	198	1.500	265
Meşgalem Hediye San. A.Ş. Yağmuroğlu Plastik San. Ltd. Şti	18.574	1.471	10.180	1.315
	112.073.529	5.935.452	58.616.618	4.094.763
-	-	-	-	-
-	-	-	-	64.049
-	-	-	-	64.049
Toplam	112.073.529	6.075.642	58.616.618	4.247.699

- 1- Erzurum Yakutiye Arsasının Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic. San. A.Ş.'ye satışı için 18.07.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.
- 2- Erzurum Palandöken Arsaları 28.05.2021 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasına devir edilmiştir.
- 3- İstanbul Beyoğlu Binasının Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile olan kira sözleşmesi 15.02.2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22.10.2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 02.12.2021 tarihinde "Arsa" vasfı olarak tapu siciline işlenmiştir. Binanın yeniden inşası için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 4- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina için 31.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binadan 01.05.2022 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 5- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 6- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 30.12.2021 tarihinde Aydın Aydın Telif Hakları Marka Patent Ltd. Şti.'ye devredilmiştir.
- 7- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 29.09.2021 tarihinde gerçek kişi'ye satışı gerçekleşmiştir.
- 8- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölümün Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 30.04.2021 tarihi itibarıyla sona ermiş, 15.09.2021 tarihinde Nefes Global İnş.Dan.Hizm.San.Tic.Ltd.Şti. yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 15.10.2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 27.05.2022 tarihinde Bahri Madencilik Turizm Ticaret San.Ltd.Şti.'e satışı gerçekleşmiştir.
- 9- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölümün Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 31.08.2021 tarihinde sona ermiştir. 01.09.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Demirbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili bağımsız bölüm 07.06.2022 tarihinde Cenin İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'e satışı gerçekleşmiştir.
- 10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 28.02.2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Boşalan bağımsız bölüm 01.05.2021 itibarıyla Gerçek Kişiyeye kiralanmışken; 16.03.2022 tarihinde Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm 01.10.2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmışken; 17.03.2022 tarihinede Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler için Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile imzalanan Kira Sözleşmesi 30.11.2021 tarihinde sonra ermiş ilgili bağımsız bölümler için aynı tarihte Migros Ticaret A.Ş. ile kiralanmışken 21.03.2022 tarihinde İmpo İmar AŞ'ye devredilmiştir.
- 13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12.03.2021 tarihinde

sona ermiştir. Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler için 01.10.2021 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmış ve 40 No.lu Bağımsız Bölüm de 18.03.2022 tarihinde Gerçek Kişiyeye devredilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

22- Antalya Muratpaşa Arsası 22.04.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş' den satın alınmıştır.

23- İstanbul Gayrettepe Binası 13.05.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş' den satın alınmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Grup

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

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	312.604.822	69.865.544
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	900.490.099	227.943.482
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	343.399.935	242.228.386
	1.556.494.256	540.037.412

10 – Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

11 - Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

İtfa paylarının 114.142 TL'si (31 Aralık 2021: 75.337 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2-10 yıl

12 - Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

a) Karşılıklar

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

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

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

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

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

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

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

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

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

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

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

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

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	212.000.000	-
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	127.849.650	112.292.900
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	56.481.920	59.566.104
Caba İnşaat Enerji Turizm ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	-	14.160.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpaazarı (kiracı)	Teminat mektubu	-	10.233.361
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. ve Tic. A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	9.601.884	9.472.609
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat mektubu	5.594.720	5.594.720
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	5.000.000	-
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. ve Tic. A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	541.258	3.258.789
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Haldız İnşaat Otomotiv ve tic. Ltd. Şti.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	1.550.463	1.550.463
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.326.617
Gert İç ve Dış Ticart Metal Sanayi Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	647.697	-
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	746.045	3.000.000
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	733.900	1.878.588
Kaf ve İzmir Zemin A.Ş. Adi Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	714.365
Sigma Mühendislik Hizm. Dek. İnş. Ltd. Şti	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	339.010	339.010
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	-	350.000
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat senedi	-	200.000
Duru Peyzaj Günseli Özdil	İzmir Evora	Teminat senedi	191.875	191.875
Küp Proje Mimarlık Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Dilovası Sanayi sitesi	Teminat mektubu	174.000	174.000
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	178.328	-
Aktuna Ahşap San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	140.003	207.638
DLA Mühendislik Mimarlık San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	124.621	-
Softconomics Yazılım ve Danışmanlık A.Ş.	Merkez Hizm. Sözl.	Teminat senedi	122.340	-
Aydoğan Dış Tic. A.Ş.	Araç Kirama	Teminat senedi	80.979	73.635
Bilkay İnsan Kay. Eğt. Dan. Ltd. Şti.	Merkez Destek Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	70.000	70.000
Umut Utku Celep (Geoteknik Tasarım ve Danışmanlık)	Araç Kiralama	Teminat mektubu	54.910	54.910
Jeodinamik Yer Bilimleri Müh. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	51.553	51.553
Arma Makine Elektrik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	50.000	-
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	42.435	42.435
DLA Mühendislik Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	36.122	-
Armi Maket Arif Ünlü	İzmir Evora	Teminat senedi	30.000	30.000
Özgün Mühendislik İnş Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	23.700	23.700
Zeha Mekanik Tesisat Müh. Hav. Sis. İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	20.493	20.493
Burcum Peyzaj İnşaat Turizm San. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	16.815	16.815
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	-	3.000.000
Özbüker Hafriyat İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	35.286
İsmail Serhan Kocabaş	İzmir Evora	Teminat mektubu	-	5.400
Manevra Otomotiv Petrol Tarım Tur. Gıda İnş. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	-	139.725
Tan Oto Motorlu Araçlar Taşımacılık ve İnş. Tic. Ltd. Şti.	Araç Kiralama	Teminat mektubu	-	33.239

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	12.300	12.300
Ulaştırma Proje Yönetim İnş. İth. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	5.000	5.000
Caba İnşaat Enerji Turizm ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	15.576.000	-
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpaazarı (kiracı)	Teminat mektubu	15.000.000	-
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti	İzmir Evora	Teminat mektubu	7955.313	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Kefalet sözleşmesi	757.678	-
Özbüker Hafriyat İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	316.925	-
AKG Yapı Dekorasyon İnşaat Limited Şirketi	Merkez Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	300.223	-
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	254.000	-
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	-
HDY Filo Kiralama Hizmetleri Ltd. Şti.	Araç Kiralama	Teminat mektubu	129.600	-
Simetri Filo Araç Kiralama Tur. Nak. Taş. ve Tic. A.Ş.	İzmir Evora	Teminat mektubu	63.504	-
Özbüker Hafriyat İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	56.589	-
Gert İç ve Dış Ticaret Metal Sanayi Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	646.432	-
Artes Mühendislik Müşavirlik İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	138.239	-
Özgün Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	81.795	-
Diğer	İzmir Evora	Teminat senedi	-	36.225
			467950.419	226.641.601

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

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

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

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

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

(***) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31.12.2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında ortaklık tarafından 97.337.337 TL teminat mektubu, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Halk Faktoring A.Ş.'ye ortaklık tarafından 714.000.000 TL temlikname verilmiştir.

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

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

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

13 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışan prim karşılığı	2.874.195	1.404.213
Kullanılmayan izin karşılığı	2.834.779	1.395.173
	5.708.779	2.799.386

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.292.061	817.067
Hizmet maliyeti	2.911.878	448.918
Faiz maliyeti	36.767	33.986
Aktüeryal kayıp / kazanç	(1.271.093)	(7910)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.969.613	1.292.061

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 19982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki

beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,13 enflasyon ve %22,52 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,85 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %3,87) isteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında 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 -Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	222.746.823	37.196.410
Verilen depozito ve teminatlar	460.724	112.732
Verilen iş avansları	43.477	6.256
Diğer	6.508.845	5.428.053
	229.759.869	42.743.451

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021
Devreden KDV (**)	-	64.085.748
	-	64.085.748

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

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

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

15- Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

a) Sermaye

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

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

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

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

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.570.000.000 TL itibari değerinde 1.570.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 397.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak ana sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni olarak ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Geri alınmış paylar

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

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	(9150.000)	3,72	(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94	(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01	(607.118)
Toplam geri alınmış paylar		33.160.263		24.809.533

c) Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılanın 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 27.075.787 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup, 02 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüchan hakkı kullanmayan hisselerle ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir.

d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 69.748.009 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 58.787.783 TL).

16 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

17 – Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	28.417.424	15.909.405
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	16.469.709	28.299.803
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.413.103	3.148.575
Bakım ve onarım giderleri	6.429.552	4.776.193
Vergi, resim ve harç giderleri	1.284.527	1.188.784
Reklam ve ilan giderleri	8.143.943	3.738.214
Dışarıdan sağlanan faydalar	789.106	929.620
Danışmanlık giderleri	1.877.614	1.245.275
Seyahat ve araç giderleri	1.300.000	168.656
Bağış ve yardımlar	300.000	714.143
Bina ortak giderleri	795.255	222.794
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	643.085	201.919
Komisyon giderleri	13.217.957	119.403
Kira giderleri	1.228.305	58.422
Diğer	617.353	1.198.330
	83.927.619	61.919.536

Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

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

18 – Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama ve Satış Giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri (-)	35.286.833	23.272.674
Pazarlama ve satış giderleri (-)	26.095.433	5.491.793
	61.382.266	28.764.467
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	26.436.307	15.050.872
Amortisman giderleri ve itfa payları	487.983	1.207.716
Vergi, resim ve harç giderleri	654.649	1.025.263
Bağış ve yardımlar	300.000	714.143
Reklam ve giderleri	1.498.800	2.300.670
Danışmanlık giderleri	1.326.071	740.669
Dışarıdan sağlanan faydalar	789.106	929.620
Bakım ve onarım giderleri	353.908	528.494
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	643.085	201.919
Karşılık giderleri	77.542	78.455
Seyahat ve araç giderleri	1.300.687	168.656
Kira giderleri	150.353	52.265
Diğer giderler	268.342	273.932
	35.286.833	23.272.674
b) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.925.120	1.940.859
Reklam ve ilan giderleri	6.645.143	1.437.544
Personel giderleri	1.981.117	858.533
Danışmanlık giderleri	551.543	504.606
Bina ortak giderleri	795.255	222.794
Satış ofisi kira giderleri	77.951	6.157
Vergi, resim ve harç giderleri	552.336	163.521
Komisyon giderleri (*)	13.217.957	119.403
Diğer giderler	349.011	238.376
	26.095.433	5.491.793

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

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

19 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	6.560.419.751	373.748.346
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	1.582.255	3.931.337
Çayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	264.794	664.530
Konusu kalmayan karşılıklar	4.650.909	151.704
Diğer gelirler	4.192.468	1.519.205
	6.571.110.176	380.015.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	8.379.152	(1.483.007)
Diğer giderler	89.275	(854)
	8.468.427	(1.483.861)

20 – Finansman Giderleri

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

21 – Gelir Vergileri

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

22 – Pay Başına Kazanç

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

23- Finansal Araçlar

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

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

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kira sertifikası	418.475.796	747.962.082
	418.475.796	747.962.082

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oran	Nominal tutar	İfta tarihi	İfta tutan
19 Aralık 2017	16 Mart 2018	%13,25	100.000.000	16 Mart 2018	103.158.384
16 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	100.000.000	20 Haziran 2018	103.528.384
23 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	25.000.000	20 Haziran 2018	25.816.849
20 Haziran 2018	19 Eylül 2018	%17,00	125.000.000	19 Eylül 2018	130.297.945
19 Eylül 2018	19 Aralık 2018	%27,00	125.000.000	19 Aralık 2018	133.430.181
12 Ekim 2018	22 Ocak 2019	%27,50	75.000.000	22 Ocak 2019	80.763.699
19 Aralık 2018	16 Nisan 2019	%23,60	170.000.000	16 Nisan 2019	182.970.150
22 Ocak 2019	21 Mayıs 2019	%22,50	80.000.000	21 Mayıs 2019	85.868.480
16 Nisan 2019	20 Ağustos 2019	%22,75	180.000.000	20 Ağustos 2019	194.136.120
21 Mayıs 2019	17 Eylül 2019	%23,50	75.000.000	17 Eylül 2019	80.746.200
20 Ağustos 2019	17 Aralık 2019	%17,50	205.000.000	17 Aralık 2019	216.696.070
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	%14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	78.429.000
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	%14,00	100.000.000	10 Mart 2020	105.868.400
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	%10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	193.121.130
7 Ocak 2020	2 Haziran 2020	%10,40	75.000.000	2 Haziran 2020	78.141.300
10 Mart 2020	18 Ağustos 2020	%9,80	75.000.000	18 Ağustos 2020	78.242.025
2 Haziran 2020	29 Eylül 2020	%8,60	100.000.000	29 Eylül 2020	102.803.800
12 Mayıs 2020	6 Ekim 2020	%9,00	75.000.000	6 Ekim 2020	77.718.525
18 Ağustos 2020	13 Ocak 2021	%11,50	40.000.000	13 Ocak 2021	41.865.200
29 Eylül 2020	24 Şubat 2021	%13,15	120.000.000	24 Şubat 2021	126.398.520
6 Ekim 2020	10 Mart 2021	%13,15	120.000.000	10 Mart 2021	126.701.040
23 Aralık 2020	6 Nisan 2021	%17,4	46.000.000	6 Nisan 2021	48.280.588
24 Şubat 2021	23 Haziran 2021	%17,7	150.000.000	23 Haziran 2021	158.656.050
10 Mart 2021	1 Temmuz 2021	%17,75	131.000.000	1 Temmuz 2021	138.198.712
6 Nisan 2021	18 Ağustos 2021	%19,40	120.000.000	18 Ağustos 2021	128.546.640
23 Haziran 2021	12 Ekim 2021	%18,95	180.000.000	12 Ekim 2021	190.373.220
1 Temmuz 2021	9 Kasım 2021	%19,00	150.000.000	9 Kasım 2021	160.228.000
28 Temmuz 2021	23 Kasım 2021	%19,10	120.000.000	23 Kasım 2021	127.409.760
18 Ağustos 2021	8 Aralık 2021	%19,00	150.000.000	8 Aralık 2021	158.745.150
12 Ekim 2021	8 Şubat 2022	%17,85	180.000.000	8 Şubat 2022	190.475.280
9 Kasım 2021	1 Mart 2022	%16,30	200.000.000	22 Mart 2022	126.064.080
23 Kasım 2021	22 Mart 2022	%15,50	120.000.000	1 Mart 2022	210.003.200
8 Aralık 2021	5 Nisan 2022	%16,00	232.000.000	5 Nisan 2022	244.000.432
8 Şubat 2022	17 Mayıs 2022	%19,25	250.000.000	17 Mayıs 2022	262.921.250
1 Mart 2022	31 Mayıs 2022	%17,50	125.000.000	31 Mayıs 2022	130.453.750
22 Mart 2022	28 Haziran 2022	%17,25	200.000.000	28 Haziran 2022	209.263.014
5 Nisan 2022	5 Temmuz 2022	%17,25	250.000.000	5 Temmuz 2022	260.907.534
17 Mayıs 2022	23 Ağustos 2022	%17,90	200.000.000	23 Ağustos 2022	209.612.055
26 Temmuz 2022	25 Ekim 2022	%24,75	100.000.000	25 Ekim 2022	106.170.550
23 Ağustos 2022	29 Kasım 2022	%19,50	230.000.000	29 Kasım 2022	242.041.926
25 Ekim 2022	24 Ocak 2022	%20,25	158.000.000	-	165.976.835
29 Kasım 2022	1 Mart 2022	%21,00	250.000.000	-	263.232.875

Grup'un finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

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

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

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Finansal Araç	Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%20,71	418.475.793	-
Sabit faizli kredi	TL	% 9,97	24.266.869	832.388.027
Değişken faizli kredi	TL	% 14,93	315.315.000	-
Finansal kiralama	Avro	% 5,1	77.962.926	53.287.984
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	915.883	1.381.758
			836.936.471	887.057.769
31 Aralık 2021				
Finansal Araç	Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%16,46	747.962.082	-
Sabit faizli kredi	TL	% 9,77	55.973.871	22.928.788
Değişken faizli kredi	TL	% 17,80	57.203.497	-
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	57.063.382	70.808.044
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	1.201.447	472.259
			919.404.279	94.209.091

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	836.936.472	919.404.279
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	315.178.622	74.515.214
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	206.512.307	19.693.877
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	155.183.240	-
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	119.466.779	-
5 yıldan uzun vadede ödenecek	90.716.821	-
	1.723.994.241	1.013.613.370

24- Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	6.501.311	-	-	474.985.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.501.311	-	-	474.985.000
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.501.311	-	-	474.985.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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.

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	60	2.529.290	-	-	53.109.547
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.529.423	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60	2.529.290	-	-	53.109.547
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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.

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

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	1.171.969.895	1.655.400.289	330.435.466	9.673.515	1.115.399.718	199.891.590
Borçlanma senedi ihraçları	418.475.796	429.209.710	429.209.710	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	131.250.906	137.691.672	19.596.969	60.468.747	57.625.956	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	2.297.641	2.828.560	320.737	911.765	1.596.059	-
Ticari borçlar	469.919.565	492.789.557	384.919.567	-	107.869.990	-
Diğer borçlar	120.756.299	120.756.299	120.756.299	-	-	-
Toplam yükümlülük	2.314.670.103	2.838.676.088	1.285.238.748	71.054.027	1.282.491.722	199.891.590
31 Aralık 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	136.106.156	142.265.942	73.890.692	42.073.397	26.301.853	-
Borçlanma senedi ihraçları	747.962.082	770.542.992	526.542.560	244.000.432	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	127.871.430	141.975.146	16.079.902	48.628.579	77.266.665	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.673.702	1.879.031	425.208	934.263	519.560	-
Ticari borçlar	140.532.099	163.402.089	55.532.099	-	107.869.990	-
Diğer borçlar	5.118.543	5.118.543	5.118.543	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.159.264.012	1.225.183.743	677.589.004	335.636.671	211.958.068	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı	Abd Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.042	2	50
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	1.042	2	50
5. Ticari Alacaklar	1.884.466	-	94.531
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	1.884.466	-	-
8. Duran Varlıklar	1.885.508	2	94.531
9. Toplam Varlıklar	-	-	94.531
10. Ticari Borçlar	77962.926	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	3.903.846
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	77962.926	-	3.903.846
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	53.287.984	-	2.668.295
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	53.287.984	-	2.668.295
18. Toplam Yükümlülükler	131.250.910	-	6.572.141
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu	129.365.401	(2)	6.477.560
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	(129.365.401)	2	(6.477.560)

	31 Aralık 2021		
	Tl Karşılığı	Abd Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	331.620	4.764	17.772
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	331.620	4.764	17.772
5. Ticari Alacaklar	577.006	-	38.246
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	577.006	-	38.246
9. Toplam Varlıklar	908.626	4.764	56.018
10. Ticari Borçlar	63.427	4.750	-
11. Finansal Yükümlülükler	57.063.382	-	3.775.556
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	57.126.809	4.750	3.775.556
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	70.808.044	-	4.684.962
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	70.808.044	-	4.684.962
18. Toplam Yükümlülükler	127.934.853	4.750	8.460.518
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19A Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu	(127.026.227)	14	(8.404.500)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	(127.026.227)	14	(8.404.500)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2022			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülük	4	(4)	4	(4)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+ 2)	4	(4)	4	(4)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4 - Avro net varlık/yükümlülük	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - Avro net etki (4+ 5)	(12.133.765)	12.133.765	(12.133.765)	12.133.765
	(12.133.761)	12.133.761	(12.133.761)	12.133.761
	31 Aralık 2021			
	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 değişmesi halinde;				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülük	19	(19)	19	(19)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+ 2)	19	(19)	19	(19)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4 - Avro net varlık/yükümlülük	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - Avro net etki (4+ 5)	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478
	(12.702.459)	12.702.459	(12.702.459)	12.702.459

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	1.408.679.240	956.409.873
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	315.315.000	57.203.497

25- Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)

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

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

26- Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

27- Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar

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

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

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

31 Aralık 2022	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	191.465.344	%13	2 Ocak 2023
TL	52.162	%11	2 Ocak 2023
TL	33.633	%7	2 Ocak 2023
TL	29.380	%12	2 Ocak 2023
TL	1.441.554	%11	2 Ocak 2023
TL	253.623.288	%23	12 Ocak 2023
	446.645.360		
31 Aralık 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	50.838.661	%15,75	2 Ocak 2022
TL	2.358	%4,75	2 Ocak 2022
TL	57.238	%14,00	2 Ocak 2022
TL	80.985	%15,00	2 Ocak 2022
	50.979.242		

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

28- Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

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

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

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

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

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

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında bulunan Yabancı Devlet Dokunulmazlığı (ABD mahkemelerinin yargı yetkisinden muaf olmak) hususunu İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Banka'nın temyiz talebini esaslan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü duruşma yapılmış olup Mahkeme, 22 Ekim 2021 tarihinde Banka'nın temyizini reddetmiştir. Banka, 5 Kasım 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesi Genel Kurulundan verilen kararın yeniden değerlendirilmesini talep etmiştir. Mahkeme bu talebi 15 Aralık 2021 tarihinde reddetmiştir.

Banka, Yabancı Devlet Dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yargıtay Mahkemesi'ne (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesi'nden davanın Bölge Mahkemesi'ne geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yargıtay Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesi'ndeki yasal süreç askıya alınmıştır.

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

ABD Yargıtay Mahkemesi 28 Eylül 2022 tarihinde Banka'nın temyiz başvurusunu ele almış ve 3 Ekim 2022 tarihinde başvuruyu kabul ettiğine dair kararını yayımlamıştır.

Banka, temyiz başvurusunun kabulü sonrasında 14 Kasım 2022 tarihinde esasa ilişkin temyiz dilekçesini Mahkemeye sunmuştur. Banka'nın temyiz dilekçesi sonrasında ABD Adalet Bakanlığı'na bağlı Başsavcılık Makamı tarafından 14 Aralık 2022 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 6 Ocak 2023 tarihinde Banka'nın cevaba cevap dilekçesini Mahkemeye sunmasıyla dilekçe süreci tamamlanmıştır.

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

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

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını İkinci İstinaf Mahkemesi'ne taşıyarak 30 Haziran 2021 tarihinde temyiz dilekçelerini ibraz etmişlerdir. Karşılıklı dilekçe sunma aşaması tamamlanmış olup, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma

duruşması gerçekleşmiştir. Bundan sonraki süreçte İkinci İstinaf'ın vereceği karar beklenmektedir.

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

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

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

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96,4	%94,23
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	% 1,58	%1,48
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	% 24,38	43,67
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	% 0,75	% 1,16
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	-	-

Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E
pınar Projesi - Erzurum Şehristan Konutları - Salıpaz
t Otel - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos -
ra İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi - Erzurum Şe
ehir Panorama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Ko
zarı Otel - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydo
Evora İzmir - Kocaeli Şekerpınar Projesi - Erzurum
ehir Panorama Plus - Levent Otel - İstanbul Finans M
ama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerp
rans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Levent O
tan Konutları - Salıpazarı Otel - İstanbul Finans M
ama Plus - Levent Otel - Evora İzmir - Kocaeli Şekerp
ans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Levent Ote
köy - Eskişehir Panorama Plus - Levent Otel - Evora
ları - Salıpazarı Otel - Referans Bakırköy - Eskişehir
tepe Aydos - Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama
rum Şehristan Konutları - Salıpazarı Otel - Referans
s Merkezi - Bizimtepe Aydos - Referans Bakırköy - E

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallasi Ertuğrulgazi Sokak No: 1
34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye/İstanbul
T. 0216 600 10 00 • F. 0216 594 53 72
www.halkgyo.com.tr