



2021 Yılı Faaliyet Raporu



İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI 06

GENEL MÜDÜR MESAJI 08

I - ŞİRKET PROFİLİ 10

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

II - 01 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ 28

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans
- 2021 Gerçekleşmeler & 2022 Hedefler

III - 01 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ 37

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

IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 47

- 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

V - HİSSE PERFORMANSI 76

VI - RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI 77

VII - HİZMET ALINAN ŞİRKETLER 78

VIII - DİĞER KONULAR 79

IX - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER 83

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler

Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Ek 3: Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Çerçevesi 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.

Yönetim Kurulu Başkanı

Mesajı



Saygılarımla,
Ergin KAYA
Yönetim Kurulu Başkanı

"Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak ulaştığımız 4,58 milyar TL aktif büyüklükle, Türkiye'nin kalkınmasına değer katacak ve gayrimenkul sektörüne örnek olacak yeni ve öncü projelerle ekonomik çeşitliliğe destek vermeye devam ettik."

Değerli İş Ortaklarımız,

Gayrimenkulün, cazibesini hiç kaybetmeyeceğini ortaya koyan bir yılı tamamladık. Kredi faiz seviyeleri ve kurdaki hareketliliğin yıl boyunca gündem olduğu 2021’de belirleyici göstergelerden biri olan konut satışları, 1 milyon 491 bin 856 adet olarak gerçekleşti. Rakamsal olarak önceki yılı neredeyse yakalayan satışlar, konuta talebin güçlü seyrini koruduğunu göstermektedir.

Küresel pandeminin ekonomik ve toplumsal etkisi içinde yön bulmaya çalışan gayrimenkul sektörü, 2020’de yılın ikinci yarısında kamu bankaları öncülüğünde gerçekleşen uygun koşullu kampanyaların da katkısıyla hareketlenmiş, konut stoğu geniş ölçüde eritilmişti. Söz konusu ivmenin ardından 2021’in ilk dönemlerinde durgun bir seyir izlense de özellikle ikinci el ve konut dışı gayrimenkul alanlarındaki canlılık devam etti. Türkiye genelinde arsa, tarla ve iş yeri, ofis, sanayi sitesi gibi konut dışı gayrimenkul satışları 2021’de tüm zamanların rekorunu kırdı. Pandemi sürecinde kırsal bölgelere yönelen ilgi ve farklı varlıklara yatırım yapma arzusu, bu yöndeki ivmeyi yükseltti.

Yılın geneline bakıldığında, sektördeki canlılığın devam ettiği ve yabancılara yönelik konut satışlarında da rekorlara ulaşılan bir yıl geçti.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak biz de ulaştığımız 4,58 milyar TL aktif büyüklükle, Türkiye’nin kalkınmasına değer katacak ve gayrimenkul sektörüne örnek olacak yeni ve öncü projelere ekonomik çeşitliliğe destek vermeye devam ettik.

Ana hissedarımız Halkbank’tan aldığımız güçle, pek çok projemizi başarıyla tamamladığımız ve yeni projelere yelken açtığımız 2021’de başta çalışanlarımız olmak üzere elde edilen sonuçlara katkı sağlayan ve destek veren tüm paydaşlarımıza şükranlarımı sunarım.

Genel Müdür

Mesajı



Saygılarımla,

Bülent KARAN

Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi

Çalışmalarımızın sonucu olarak, 2021 yılı sonunda aktif büyüklüğümüzü geçen yıla göre yüzde 30,25 oranında artırarak 4,58 milyar TL'ye taşıdık.

Değerli Paydaşlarımız,

Tüm dünya 2021 yılını, küresel pandeminin neden olduğu ekonomik ve sosyal etkilerin aşılma ve toparlanmaya çalışıldığı bir dönem olarak geçirdi. Ülkeler, piyasaları canlı tutmaya yönelik politikalarla büyüme performanslarına ivme kazandırmaya odaklandı. Ülkemizde de kararlılıkla hayata geçirilen tedbirlerle yatırım, üretim, istihdam ve ihracat ekseninde yıl boyunca güçlü büyüme adımları sergilendi.

Büyüme atılımlarının gayrimenkul sektörüne yansımaları etkileyici rakamlara dönüştü. 2021'de tapu satış işlem sayısı, önceki yıla göre 300 bine yakın artışla 3 milyon adetini üzerine çıkırdı. Gayrimenkul, ihtiyaç olma olgusunun ötesinde oluşturduğu cazibeyle, bir yatırım aracı olarak pek çok başka yatırım enstrümanının önüne geçti ve kıymetini hiç kaybettirmeyeceğini hatırlattı.

Bu süreçte Halk GYO olarak, dengeli yatırım portföyümüz sayesinde yıl boyunca istikrarlı büyümemizi sürdürdük ve ana hissedarımız Halkbank'tan aldığımız güven ve itibarla gayrimenkul sektörüne örnek olacak yeni projelere adım attık.

Kocaeli Dilovası'nda bir sanayi sitesi oluşturmak üzere, iştirakimiz olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" başlığıyla yüzde 50 - 50 gelir paylaşımına olacak şekilde, arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalandı. Dilovası; otoyol, liman, havaalanı ve tren gibi ulaşım olanaklarının varlığı ve Osmangazi Köprüsü'ne yakınlığıyla önümüzdeki dönemde sanayi açısından daha da öne çıkacak bir cazibe merkezine dönüşmektedir. Halk GYO olarak bu bölgede sanayimize odaklanan düzenli ve planlı büyümenin bir parçası olacağız.

Adım attığımız bir diğer projemizi ise Sakarya'da gerçekleştireceğiz. Projede yüklenici ve arsa sahibi olan üçüncü taraflarla işbirliği protokolü imzalayarak, Adapazarı'nda yaklaşık 60 dönümlük alanda proje gerçekleştirmek üzere çalışmalara başladık. Bu öncü projemizle de gayrimenkul sektörüne ve ülke kalkınmasına desteğimizi sürdüreceğiz.

Yeni projelere adım atarken, mevcut projelerimizde de çalışmalarımızı sürdürdük. Konut satışlarını tamamladığımız Bizimtepe Aydos projesinde ticari ünitelerin satışlarına odaklanırken, göz bebeği olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri ve Evora İzmir projelerimizin inşaatlarına tüm hızıyla devam ettik. Projelerimiz tamamlandığında İstanbul ve İzmir'de kent estetiğinin önemli birer unsuru haline gelecekler.

Bu çalışmalarımızın sonucu olarak, 2021 yılı sonunda aktif büyüklüğümüzü geçen yıla göre yüzde 30,25 oranında artırarak 4,58 milyar TL'ye taşıdık. Özkaynaklarımız 3,3 milyar TL seviyesine gelirken, şirketimizin net dönem kârı 378,5 milyon TL olarak gerçekleşti.

Faaliyetlerimizde ve hayata geçirdiğimiz projelerde sürdürülebilirlik yaklaşımımızı her zaman ön planda tutmayı, iş yapış anlayışımızın bir uzantısı olarak değerlendiriyoruz. Planlı kaynak kullanımını ve LEED sertifikalarıyla somutlaşan enerji ve çevre duyarlılığımızı çalışmalarımıza ve paydaşlarımıza yansıtırken; estetik anlayışa sahip, tüketici trendlerine uygun ve yüksek kalitede projeleri merkezimize almaya devam edeceğiz.

Elde ettiğimiz başarılı sonuçlar için özverili çalışanlarımıza, desteğini esirgemeyen kurucumuz ve ana ortağımız Halkbank'a, bize güvenen yatırımcılarımıza ve tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

I - Şirket Profili

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağılı 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	www.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...



Strateji

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



Misyon

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

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 karlılığına 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 Şekerpınar arsasının portföye katılması ve Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak/Levent Otel projesine başlanması ve 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/Şekerpınar Bankacılık Merkezi'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 ve IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması

Kısa Tarihçe

2017

Ocak/Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs/Halk Ofis Şekerpınar 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 bonosu 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 ve 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 kiralanması

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 ve 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 ve 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

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	Başkan	24.06.2020	31.03.2021
Mehmet TANRIVERDİ	Başkan Vekili	06.09.2018	31.03.2021
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	31.03.2021
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Üye	24.06.2020	31.03.2021
Fuat GEDİK	Bağımsız Üye	27.05.2021	27.05.2021
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	31.03.2021

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. 2021 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, 2021 Ocak-Aralık hesap döneminde 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 102 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, 31.05.2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 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
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 Çapkinoğlu 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, Bicon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan KOLAYLI, 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 unvanına sahiptir.

1969 yılında Giresun'da doğan Bülent KARAN, 1987 yılında Kadıköy Anadolu Lisesi'nden, 1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Maden Fakültesi Petrol Mühendisliği bölümünden mezun oldu. KARAN Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, İşletme yüksek lisansı yaptı. Bülent KARAN iş hayatına 1991 yılında Aladdin Middle East Ltd. Şti.'de başladı. Daha sonra medya, reklam, inşaat ve gıda sektörlerinde yönetici kademesinde görev yaptı. 2006 yılı Nisan ayında Halk Sigorta A.Ş.'de Pazarlama Grup Müdürü olarak göreve başlayan Bülent KARAN, 2007- 2016 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2016-2020 yılları arasında da Genel Müdür olarak görev almasının ardından, 04 Ağustos 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak atandı.



Fuat GEDİK

Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi



Bülent KARAN

Genel Müdür
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 Piyasasi 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 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.

27.05.2021
Fuat GEDİK

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 8 defa toplanmış olup, 4 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.

31.12.2021 itibarıyla komiteler 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
Mehmet Hakan TERCAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye - Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bülent KARAN	Üye - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Üye - Proje Geliştirme ve Uygulama GMY
Yaşar GÖKTAŞ	Üye - Finansal Yönetim ve Planlama GMY
Uğur GÜNEY	Üye-Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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 8 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 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

Yönetim Kadrosu

Adı Soyadı	Görevi
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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 2.371.433.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 2.071.198.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 31 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin Kaya, Sayın Mehmet Tanrıverdi, Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Sayın Memduh Yılmazlar, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Sayın Mehmet Hakan Şeker ve Sayın Bülent Karan 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. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilen Sayın Mehmet Hakan Şeker, 05 Nisan 2021 tarihinde, Sayın Memduh Yılmazlar ise 30 Nisan 2021 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mayıs 2021 tarihli toplantısında, Mehmet Hakan Şeker'in istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Fuat Gedik'in 27 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla atanmasına, 06 Temmuz 2021 tarihli toplantısında ise Memduh Yılmazlar'ın istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Remzi Kaya'nın 06 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla atanmasına karar verilmiştir. Sayın Remzi Kaya 02 Eylül 2021 tarihinde vefat etmiştir.

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi **1.020.000.000.-TL**
Kayıtlı Sermayesi **2.500.000.000.-TL**

	31.12.2021		31.12.2020		
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	16.116.736,156	1,58	15.326.700,037
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	717.898.619,943	70,38	682.707.470,564
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	384.905,443	0,04	366.037,562
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,534	<0,01	1,459
Halka Açık Kısım*	B	28,00	285.599.736,924	28,00	271.599.790,378
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.020.000.000,000	100,00	970.000.000,000

*Halka açık kısımda 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 75.116.568,891 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 28.756.004,307 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

Her biri 1 TL nominal değerli 1.020.000.000 adet toplam payın, 16.501.643,133 adedi A, 1.003.498.356,867 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 2021 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 2021 – 31 Aralık 2021 Döneminin Değerlendirilmesi

1-Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

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

2-Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2021 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 6,3 oranında büyüyen ABD ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde tahminlerin biraz üzerinde yüzde 6,7 büyürken, üçüncü çeyrekte, ikinci çeyreğe göre sert bir şekilde düşerek yıllık yüzde 2,3 büyüdü. 2021'nin dördüncü çeyreğinde ise ülke ekonomisi, yüzde 5,5'lik tahminlerin oldukça üzerinde, yüzde 6,9 büyüdü. Ülkenin güçlü büyüme performansında, iç tüketimdeki artış etkili oldu. ABD ekonomisi yılın tamamında ise yüzde 5,7 ile 1984'ten bu yana en güçlü büyümeyi kaydetti.

Ocak 2021'de yıllık bazda yüzde 1,4 seviyesinde olan enflasyon verisi, Mart ayında benzin ve elektrik fiyatlarındaki artışın etkisiyle, yüzde 2,6'ya, Haziran ayında ise Ağustos 2008'den beri en yüksek seviye olan yüzde 5,4'e kadar yükselirken, Eylül ayında beklentileri aşarak yüzde 5,4 seviyesini korudu. Tedarik zinciri kesintileri ve gıda fiyatlarındaki artış enflasyondaki yükselişin en önemli sebepleri arasında gösterildi. Aralık ayında ise önceki ay yüzde 6,8 olan enflasyon oranı beklentilere paralel yüzde 7,0'ye yükselerek 1982 Haziran'ından bu yana yeni bir yüksek seviyeye ulaştı. Bu yükselişteki en büyük etken enerji maliyetlerindeki artış olarak gösterildi. 2021 yılında enflasyon, pandemi kaynaklı arz kısıtlamaları, yükselen enerji maliyetleri, işgücü kıtlıkları, artan talep ve 2020'den itibaren düşük baz etkisi nedeniyle yükseldi.

Ocak ayında yüzde 6,4 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 6'ya, Haziran ayında ise yüzde 5,9'a gerilerken, birçok kişinin işgücünden ayrılması ve Delta varyantının olumsuz etkilerinin azalmaya başlamasıyla Eylül ayında yüzde 4,7'ye düştü. Aralık ayında ise Omikron varyantının istihdam piyasasında etkisini henüz hissettirmemesine rağmen istihdam artışı 199 bin ile 400 binlik beklentinin altında kalsa da işsizlik oranı güçlü işgücü talebinin yardımıyla iş gücü piyasasındaki iyileşmeye işaret ederek yüzde 3,9 olarak gerçekleşti. Yıl boyunca, işsizlik oranı 2,4 puan; işsiz sayısı ise 3,7 milyon azaldı.

2020 son çeyrekte yıllık yüzde 0,4 ve 2021 yılı ilk çeyrekte yıllık yüzde 0,2 daralan Euro Bölgesi ekonomisi, arka arkaya iki daralma dönemi geçirdikten sonra ikinci çeyrekte yüzde 2,2, 3.çeyrekte yüzde 2,3 büyürken 2021 son çeyrekte yüzde 0,3 büyüdü. Büyüme hızındaki azalma, Omikron varyantının yayılmasıyla kısıtlamaların tekrar gündeme gelmesinin hizmetler sektörüne zarar vermesinden ve devam eden iş gücü kıtlığından kaynaklandı. 2021'in tamamı göz önüne alındığında, Euro Bölgesi ekonomisi, 2020'deki yüzde 6,4'lük daralmanın ardından ve AMB'nin yüzde 5,1'lik tahminlerinin biraz üzerinde yüzde 5,2 büyüdü.

Ocak ayında yüzde 8,2 olan işsizlik oranı, Haziran ayında yüzde 7,9'a, Eylül ayında yüzde 7,4'e ve Aralık ayında bölgeye ait en düşük işsizlik oranına ulaşarak yüzde 7'ye geriledi. Ocak ayında yıllık bazda yüzde 0,9 olan enflasyon oranı, Mart ayında yüzde 1,3'e, Haziran ayında yüzde 1,9'a, Ekim ayında 4,1'e, Aralık ayında ise Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinin oldukça üzerinde ve beklentileri aşarak yüzde 5'e yükseldi. Enflasyon artışına en büyük katkı enerji ürünlerinden gelirken, Euro Bölgesi'nde Aralık ayında enflasyon, son 25 yılından beri ölçülen en yüksek seviyeye çıktı.

Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandıran Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2019 yılında sadece Eylül ayında düşen enflasyonu işaret ederek, mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürmüştü ve eksi yüzde 0,4'ten eksi yüzde 0,5'e indirmişti. AMB, Ocak 2022'deki son toplantısında piyasa beklentileriyle paralel olarak faizlerde değişikliğe gitmedi. Pandemi varlık alım programı (PEPP) dahilindeki net alımların önceki çeyreğe göre yavaşlayacağı ve varlık alım programı kapsamındaki aylık alımların da çeyrekler itibarıyla düşürüleceği açıklandı. Program dahilindeki alımların Mart'ta tamamlanacağı ifade edildi. Mayıs 2020'de salgının ekonomik sonuçlarıyla mücadele için 750 milyar euroluk bir kurtarma paketi hazırlanmasını teklif eden AMB, gerçekleştirilen uzun müzakerelerin ardından Aralık ayında AB üyesi ülkelerle 1,8 trilyon euroluk bütçe ve kurtarma paketi konusunda anlaşmıştı. Ekonomik toparlanmanın sürdüğünü ve enerji fiyatlarının tetiklediği enflasyonun yıl içinde düşmeye başlayacağını belirten AMB, yayımladığı para politikası kararında enflasyon

yüzde 2 patikasına ulaşana kadar faiz oranlarında artış olmayacağını belirtti.

IMF Ocak 2022'de güncellediği "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda küresel büyümenin yavaşlayarak 2023 yılında yüzde 3,8'e inmesini beklediğini açıkladı. IMF, ABD ekonomisi için 2022 büyüme tahminini yüzde 5,2'den 4,0'e düşürürken, 2023 yılı için 2,2'den 2,6'ya çıkardı. Euro Bölgesi için ise 2022 yılında yüzde 4,3'ten 3,9'a indirirken, 2023 yılı için ise yüzde 2,0'den 2,5'a çıkardı.

OECD, pandemide yaşanan son gelişmeler ışığında yayınladığı "Kasım ayı Görünüm Raporu"nda küresel ekonomik toparlanmanın yavaşlayarak devam edeceğini kaydederek, 2022 yılı için küresel ekonomideki büyüme tahminini yüzde 4,5'te sabit tutarken, 2023 için ise yüzde 3,25 olacağını öngördü. ABD ekonomisinin 2021 yılı için büyüme tahminini 6,0'dan yüzde 5,6'ya düşüren OECD, 2022 için ise yüzde 3,9'dan yüzde 3,7'ye revize etti. Euro Bölgesi için 2021'de büyüme tahminini yüzde 5,2 olarak belirleyen OECD, 2022 için ise yüzde 4,6'dan yüzde 4,3'e düşürdü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nun Ocak 2022 yayınında; küresel büyüme hızının ivme kaybederek 2021 yılındaki yüzde 5,5 seviyesinden, 2022 yılında yüzde 4,1'e ve 2023 yılında yüzde 3,2'ye inmesinin beklendiğini ve omicron varyantının hızla yayılmasının, pandeminin yakın vadede ekonomik aktiviteyi bozmaya devam edeceğini gösterdiğini vurguladı.

Türkiye Ekonomisi

2020 yılını yüzde 1,8 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 oranında büyürken, ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin ihracat ve kamu harcamalarından geldiği izlendi. Sektörel bazda tarım sektöründe bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9'luk, inşaat sektöründe ise yüzde 6,7'lik daralma yaşandı. Sanayi sektörü yüzde 10 büyürken, hizmet sektörünün büyümesi yüzde 20,7 olarak gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 12,2 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 13,9 olurken, Temmuz ayında ise yüzde 12 seviyesine; Ekim ayında ise yüzde 11,2 seviyesine geriledi. Nisan 2020'de başlayan işten çıkarma yasağı, kısa çalışma ödeneği ve nakdi ücret desteği uygulamaları 1 Temmuz itibarıyla sona erdi.

Ocak ayında yıllık yüzde 14,97 seviyesine ulaşan enflasyon oranı, Aralık ayında yüzde 36,08 seviyesinde gerçekleşirken Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi gördü. Aylık bazda en yüksek fiyat artışı %28,49 ile, yıllık bazda en yüksek fiyat artışı 53,66 ile ulaştırma grubunda oldu. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Aralık Raporu'nda, Aralık ayı enflasyonuna en belirgin katkının 6,57 puanla temel mal grubu ve 4,47 puanla gıdadan geldiği ve birçok kalem üzerinde döviz kuru gelişmelerinin yansımalarının hissedildiğini belirtti. Üretici fiyatlarında yıllık artış Aralık ayında yüzde 79,89 olarak gerçekleşti. Gıda ürünleri imalatı maliyeti kaleminde yıllık bazda %64,84 oranında artış olurken, inşaat sektörü hammaddelerinin de yer aldığı ana metaller maliyet kaleminde ise yıllık %130,91 oranında artış gerçekleşti.

Aralık 2020'de yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükselten TCMB Mart ayında, politika faizi

yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiş ve Temmuz ve Ağustos ayında sabit tutmuştu. Eylül ve Ekim aylarında ise politika faizini enflasyonda son dönemdeki yükselişin arz yönlü arizi unsurlardan kaynaklandığı değerlendirilmesiyle toplamda 300 baz puan düşürerek yüzde 16 düzeyine indiren TCMB, Kasım ve Aralık aylarında toplamda 200 baz puan daha düşürerek faizi yüzde 14 seviyesine indirdi. TCMB'nin açıklamasında, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin 2022 yılının ilk yarısı boyunca da etkisini sürdürmesini beklendiği ifade edildi.

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 49,3 artarak 4 milyar 550 milyon dolardan, 6 milyar 792 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 24,9 oranında artarken, ithalat ise yüzde 29,9 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Eylül ayında yüzde 82,1 iken, 2021 Aralık ayında yüzde 96,9'a yükseldi.

En son 11 Eylül 2020'de takvim dışı bir değerlendirmeye giderek Türkiye'nin kredi notunu "B1"den "B2"ye düşüren ve görünümü "negatif"te tutan ve en son Haziran ayındaki değerlendirmesinde de not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen Moody's, Kasım ayında yayınladığı "Global Makro Görünüm 2022-23" raporunda ise büyüme beklentisini yüzde 9,2 olarak öngörürken Aralık ayındaki son açıklamasında yüzde 11'e revize etti. Parasal genişleme ve kredi büyümesi ile bol likidite desteğinin Türkiye'nin toparlanmasını büyütme devam ettiği yorumunu yaparken büyümenin 2022 ve 2023 yıllarında da devam edeceğini öngördü ve 2022 yılında yüzde 4, 2023 yılında ise yüzde 5'lik büyüme beklediğini açıkladı. Türkiye'de enflasyon oranının ise 2021 yılında yüzde 25'in üzerinde, 2022 yılında ise yüzde 17-18 bandında olacağı tahmin edildi.

Aralık ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "negatif"e çeviren Fitch Ratings (Fitch) yayımladığı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda, Türkiye'nin 2021 büyüme tahminini yüzde 9,2'den 10,5'e yükseltti. Raporda 2022'de Türkiye ekonomisindeki büyümenin yavaşlayarak yüzde 3,6'e inmesinin beklendiği, 2023'te ise yüzde 4,5 olacağını öngörülmesi belirtildi. Fitch, 2021 yıl sonu enflasyon tahminini yüzde 17,2'den yüzde 25'e çıkarırken, enflasyonun 2022 yılı sonuna kadar yüzde 19 seviyesine düşmeden önce 2022 yılı başlarında tepe yapmasının muhtemel olduğu analizini yaptı.

Standart&Poor's (S&P) ise, Aralık ayında Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "B+", yerel para birimi cinsinden kredi notunun ise "BB-" olarak teyit etti

ve görünümünü 'durağan' dan "negatif"e çevirdi. Türkiye'nin 2021'de yüzde 9,8, 2022'de yüzde 3,7, 2023'te yüzde 3,1 büyüyeceği öngörüldü. Şubat 2022'de yapılan son açıklamasında S&P, Türkiye'de yıllık ortalama enflasyon tahminini 2022 için yüzde 49,5'e, 2023 için ise yüzde 14,5'e yükseltti.

Tüm bu makro gelişmeler ve politikalar ışığında Türkiye için tahmin edilen veriler ise son durum itibarıyla aşağıdaki rakamlara revize edildi.

%	Dünya Bankası		IMF		OECD		OVP	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Büyüme	9,5	2,0	11,0	3,3	9,0	3,3	9,0	5,0
Enflasyon	17,7	15,0	16,7	14,5	18,7	23,9	16,2	9,8
İşsizlik	-	-	12,2	11,0	12,2	12,5	12,6	12,0
Cari Denge/GSYH	-3,0	-2,4	-2,4	-1,6	-2,1	-1,7	-2,6	-2,2

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselen konut kredisi faiz oranları Haziran ayında 1,39 seviyelerinde gerçekleşirken Ekim ayında da 1,38 - 1,39 seviyelerini korudu. 2021 yılında konut satışları Aralık ayındaki yıllık 113,7'lik artışla birlikte, 2020 yılındaki satış sayısına yaklaşarak 1 milyon 491 bin 856 oldu. 2021 yılında ipotekli satışlar, 2020 yılına göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, yüzde 48,6 oranında düşüş kaydetti. Konut fiyatları ise; Nisan ayında yıllık yüzde 32,39 artarken, Ağustos ayı itibarıyla yıllık yüzde 33,38 artarak veri tarihindeki en yüksek artış oranına ulaştı.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 60,4 arttı.

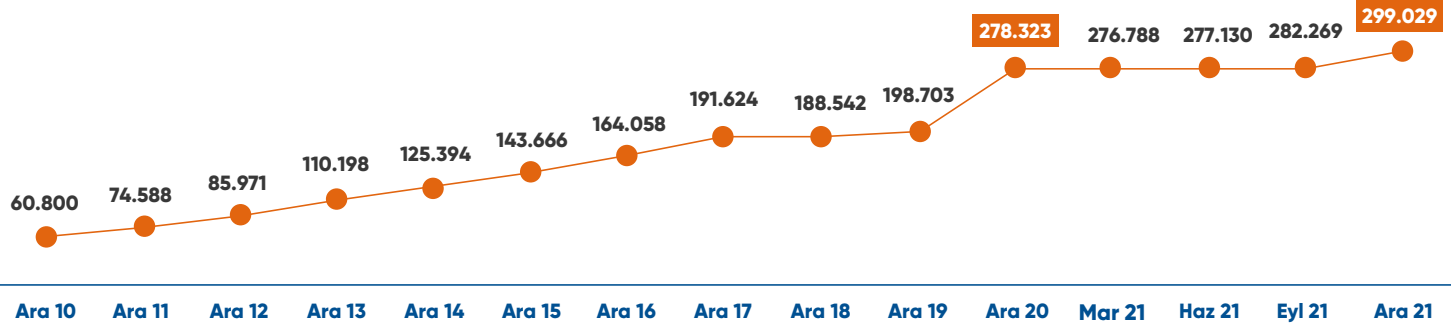
2021 Ocak-Eylül döneminde Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 36,4 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 99,2 milyon m2 iken; bunun 57,2 milyon m2'si konut, 23,2 milyon m2'si konut dışı ve 18,8 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2021 Ocak-Eylül döneminde Yapı Kullanım İzni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,3 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 85,2 milyon m2 iken; bunun 47,7 milyon m2'si konut, 20,3 milyon m2'si konut dışı ve 17,3 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 yılı Aralık ayı sonunda ortalama yüzde 18,69 seviyelerinde olan yıllık konut kredi faiz oranları, 2021 yılı boyunca 17-18 seviyeleri arasında seyretti. Kasım ayında yüzde 16,94 seviyesine kadar düşerken, Aralık sonu itibarıyla yüzde 17,48 seviyelerine yükseldi. (Kaynak: TCMB)

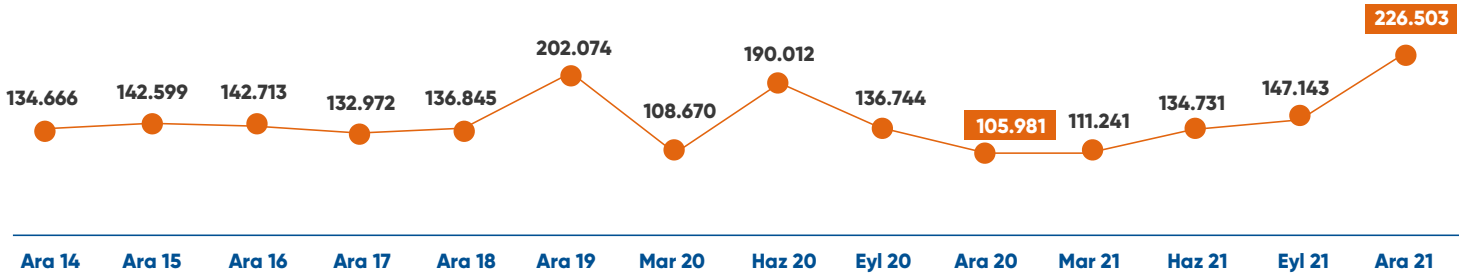
Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 299 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 6,10 oldu.

Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 113,7 artarak 226.503 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Aralık ayına göre %209,3 artarak 45 bin 260 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam 1.491.856 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 43,5 oranında arttı.

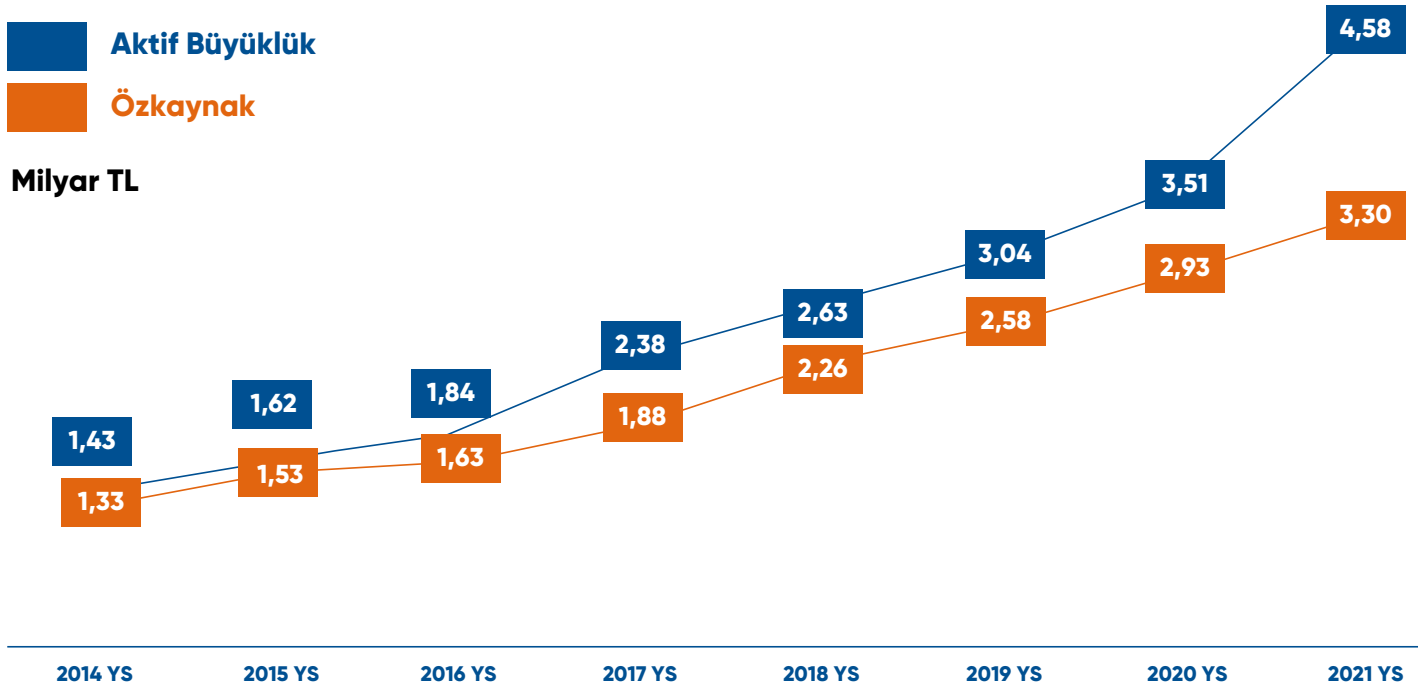
Konut Satış Sayısı



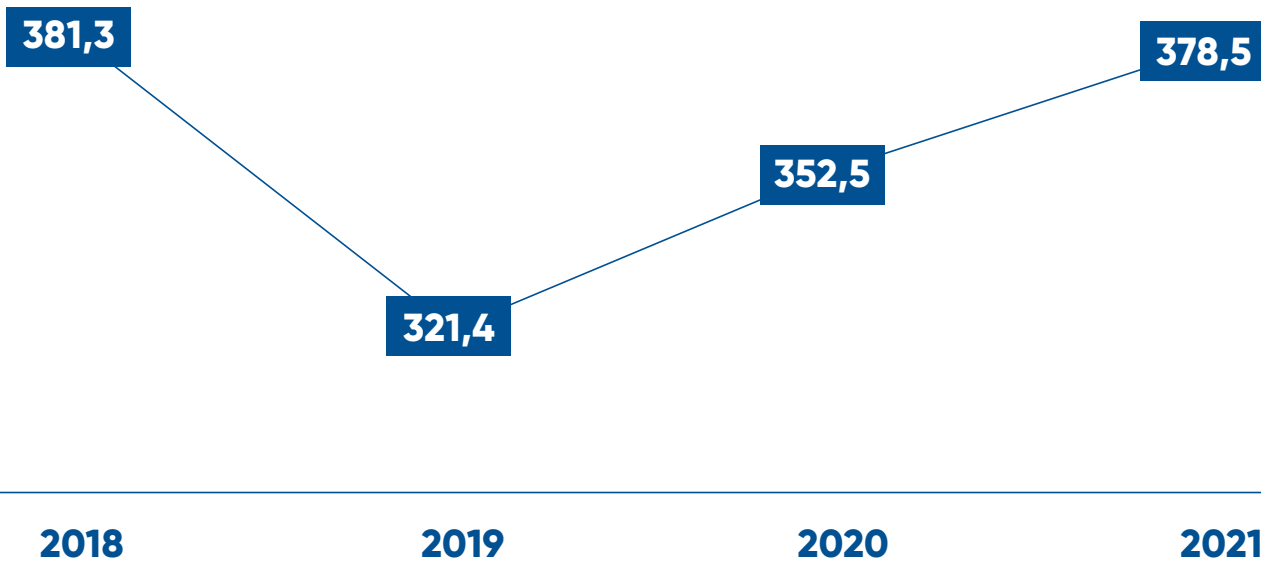
Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 229,1 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2021 yılı Kasım ayında 5.856,5 TL/m² olarak yansıdı.

3- Finansal Performans

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2020
Hasılat	104.596.247	151.865.863
Satışların Maliyeti (-)	(33.155.069)	(65.492.481)
Brüt Kar (Zarar)	71.441.178	86.373.382
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama Giderleri (-)	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	380.015.122	318.444.649
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.483.861)	(4.290.524)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	421.207.972	371.621.569
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	421.207.972	371.621.569
Finansman Giderleri	(42.651.590)	(19.169.104)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	378.556.382	352.452.465
Vergi Gideri	-	-
Dönem Karı (Zararı)	378.556.382	352.452.465
Pay Başına Kazanç	0,3711	0,3455
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(7.910)	92.523
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(7.910)	92.523
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	378.548.472	352.544.988
Bilanço Verileri	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Aktifler	4.578.221.287	3.514.726.080
Özkaynaklar	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Finansal Borç	1.013.613.370	481.216.936
Temel Rasyolar	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Borç / Özkaynaklar	%30,7	%16,4
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%72,08	%83,3
Ortalama Aktif Karlılık	%9,35	%10,8
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%12,16	%12,8



Net Kar (Milyon TL)



4-2021 Gerçekleşmeler & 2022 Hedefler

Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 378,5 milyon TL net kar açıklamış ve 3,3 milyar TL özkaynak ile 4,58 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %12,16 olarak gerçekleşirken, bu yıl için %8 olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise %9,35 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2021 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 95 milyon TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 4,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Tüm dünyada ve ülkemizde 2021 yılı, 2020 yılının ilk aylarında başlayan küresel pandeminin neden olduğu ekonomik ve sosyal etkilerin aşılma ve toparlanmaya çalışıldığı bir dönem olarak geçirilirken, bu süreçte Şirketimiz de, dengeli yatırım portföyü sayesinde yıl boyunca istikrarlı büyümesini sürdürdü.

Dönem içerisinde, Kocaeli Dilovası'nda bir sanayi sitesi oluşturmak üzere, iştirakimiz olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" başlığıyla yüzde 50 - 50 gelir paylaşımlı olacak şekilde, arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzaladık. 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 çalışmalara başladık.

Yeni projelere adım atarken, mevcut projelerimizde de çalışmalarımızı sürdürdük. Daire satışlarını tamamladığımız Bizimtepe Aydos projesinde ticari ünitelerin satışlarına odaklanırken, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri ve Evora İzmir projemizin inşaatlarına tüm hızıyla devam ettik.

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, 2022 yılında da yaklaşık %9 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşmasını hedefliyoruz.

Saygılarımızla
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

III - 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Şirket Faaliyetleri

1-Portföye İlişkin Çalışmalar

2021 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15 Ocak 2021 tarihinde almış olduğu karar gereğince; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde yer alan ana gayrimenkuldeki 1-3 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ve 23 no'lu büro vasıflı bağımsız bölümden oluşan "Adapazarı Binası", KDV dahil 12.655.000.-TL bedelle Adapazarı Belediyesi'ne satılmış olup, Adapazarı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 78 Ada 233 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkulün zemin ve 1. normal katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm 10.000.000.-TL bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 12580 ada 1 parsel numaralı arsa, 01 Şubat 2021 tarihinde KDV dahil 3.933.628.- TL ve 12581 ada 1 parsel numaralı arsa ise KDV dahil 5.816.372.- TL olmak üzere toplam KDV dahil 9.750.000.-TL bedel karşılığında satılmıştır.

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında, 12 Şubat 2021 tarihinde, 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, %50 – %50 gelir paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığında hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirketimizin Teknik Yapı ortaklığı ile hayata geçirdiği Evora İzmir Projesi kapsamında yer alan B2-B3 blokların inşaat işleri için yapılan ihale neticesinde, en uygun teklifi veren Teknik Yapı grup firması Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş. ile 22 Nisan 2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; 28 Mayıs 2021 tarihinde, Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 13511 ada; 1 ve 2 parsel ve 13512 ada; 1, 2, 3, 4 ve 6 parsel numaralı arsalar toplam 7.100.000,00 TL + KDV bedelle Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne satılmıştır.

Şirketimiz ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde yer alan 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar ile yapmış olduğumuz anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş.'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş.'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirketimiz payı (Şirketimizin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Ayrıca bu protokol kapsamında, Şirketimiz T. Halk Bankası A.Ş. arasında, bedeli Banka'nın toplam hasılat payından vadeli olarak karşılanacak arsaya ilişkin "Taşınmaz Satış Protokolü" imzalanmıştır.

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) (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

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) (TRDHVKA1914)	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

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan Tutar	Satış Yapılan 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	802.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 06.01.2022 / 01/06	-	TL

29 Nisan 2021 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 "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan "BB+/Negatif" olarak eşleştirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 22 Eylül 2021 tarihli toplantısında; 3.000.000.000.-TL(üçmilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 21 Ekim 2021 / 1569 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 03 Aralık 2021 tarihli toplantısında; 2.000.000.000.-TL(ikimilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde borçlanma aracı ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 06 Ocak 2022- 01/06 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 04 Mart 2021 tarihli kararı ile Şirketimizin 2020 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 31 Mart 2021 Çarşamba günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 29 Mart 2021 tarih ve 00062779801 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,44 katılım oranı ile yapılmıştır.

Toplantıda;

- Şirket esas sözleşmesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Mart 2021-2877 ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 18 Mart 2021 - 00062422069 tarih ve sayılı yazıları ile uygun görülen Madde 5 "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" ile Madde 16 "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı maddelerinin tadilleri de ilgili Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

- 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07 Nisan 2021 tarihinde dağıtılmıştır.

- 31 Mart 2021 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 50.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2021 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Kurul'un 20 Mayıs 2021- 26/780-tarih ve sayılı

kararı ile onaylanan sermaye artırım işlemleri ise 03 Haziran 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde güncellenen Esas Sözleşme'nin ilgili 8. Madde tadili 17 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil ilanı 22 Haziran 2021 / 10354 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Genel Kurul kararları 29 Nisan 2021 tarihinde tescil edilmiş, 29 Nisan 2021 – 10319 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır

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 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.

5- Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 18 Ekim 2021 tarihli toplantısında, 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'nin kurulmasına, Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Fuat Gedik'in, Komite Üyeliklerine, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Raci Kaptan Kolaylı'nın, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bülent Karan'ın, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal Bekin'in, Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Yaşar Göktaş'ın ve Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Uğur Güney'in atanmasına karar verilmiştir.

Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları devam etmektedir.

6- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

01.01.2021-31.12.2021 Dönemi Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu

Bu rapor 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrasına istinaden hazırlanmıştır

Hukuki İşlemler

1 - Hakim Ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2021	
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	2.129.931
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	50.976.883
Toplam	53.106.814
İlişkili Taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	60
Toplam	60
Peşin Ödenmiş Giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	561.536
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	4.203.458
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	13.360.339
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	89.729.513
Toplam	107.293.310
Finansal Borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. – Kısa Vadeli	113.177.368
Halk Bank A.Ş. – Uzun Vadeli	22.928.788
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	57.063.382
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	70.808.044
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	747.962.082
Toplam	1.011.939.664
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	
Halk Bank A.Ş. Kısa Vadeli	10.021
Halk Bank A.Ş. Uzun Vadeli	85.000.000
Toplam	85.010.021

İlişki Taraflardan Gelirler

		31 Aralık 2021
Kira Gelirleri		
Halk Bank A.Ş.		48.536.015
Toplam		48.536.015
Faiz Gelirleri		
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri		6.552.678
Toplam		6.552.678

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %53'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

		31 Aralık 2021
Giderler		
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz, Finansman ve Getiri Giderleri		
Halk Bank A.Ş.		(13.953.501)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		(89.729.513)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.		(49.487.502)
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri		
Halk Bank A.Ş.		(1.156.995)
Toplam		(154.327.511)

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimizin 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 kiralamalar 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 48.536.015-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2021 yılında 13.953.501-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu tutarın 9.006.748-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 yaptığı işlemlerden dolayı 1.156.995.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu tutarın 711.664-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) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.552.678-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 5.514.954-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 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş., Yüklenici firma ile "İş Birliği Protokolü" akdetmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i yüklenici, %30'u Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve %5'i de Şirketimizin payı olacaktır. Şirketimiz bu kapsamda ilgili arsaya 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Şirketimizi Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye uzun vadeli 85.000.00 TL ticari borcu bulunmaktadır. Şirket bu arsaya ait bedeli iş birliği protokolü kapsamında vadeli olarak ödemesini gerçekleştirecektir. Ayrıca bu protokol kapsamında Yüklenici Firma ile 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin planlama çalışmaları devam etmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 136.106.156.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 68.493.351 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi, 62.582.805-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu spot ve rotatif kredilerden, kalan 5.030.000-TL'si şirketin bağlı ortaklığı olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ.'nin faaliyetleri için kullanmış olduğu rotatif kredilerin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2021 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 113.177.368-TL'si kısa vadeli, 22.928.788-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2021 yılında 13.953.501-TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Bulunmamaktadır.

1.2.2 Giderler

a) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 89.729.513-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 84.750.277'si finansman gideri, 4.979.236-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.Ş.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 49.487.502-TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemin 2.195.574-TL'si faiz ile ilgili giderinden 47.291.928 TL ise kur farkı maliyetinden oluşmaktadır. Faiz giderlerinin tamamı, kur farkının ise 11.164.765 TL'si olmak üzere toplam 13.360.339 TL dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller de aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile kira sertifikası ihracı yapmış olup, 747962.082-TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2021 yılında 89.729.513-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, tamamı 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.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2021 yıl sonunda 127.871.426-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2021 yılında 49.487.502-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

2. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

3. 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 2021 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 2021 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2021 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

IV - Portföydeki Varlık Ve Haklara İlişkin Açıklamalar

1 - Gayrimenkul Tablosu

Gayrimenkuller	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Arsalar & Projeler		
Sakarya Adapazarı Arsası	30.12.2021	85.000.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	28.10.2010	30.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	12.000.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	10.000.000
İUFM "Halk Ofis Kuleleri"	28.10.2010	2.394.090.000
İzmir Evora	25.08.2017	1680.000.000
Bizimtepe Aydos (59 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	25.187.500
Erzurum Şehristan Konutları (6 BB için %50 değerdir)	07.04.2016	1.965.000
Arsa ve Projeler Toplamı		2.558.242.500
Binalar		
İstanbul Halkbank Finans Kule	29.12.2011	436.500.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	350.000.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	195.000.000
Halk Ofis Şekerpinar	11.09.2012	115.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	28.10.2010	117.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	51.000.000
İzmir Konak Binası 1	28.10.2010	48.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	37.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	36.500.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	32.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	31.000.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	30.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	28.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	27.500.000
Bursa Binası	28.10.2010	23.400.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	20.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	20.250.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	19.500.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	18.600.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	15.900.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	15.000.000
Adapazarı Binası	15.01.2021	12.550.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	11.250.000
Binalar Toplamı		1.691.450.000
Toplam Portföy		4.249.692.500

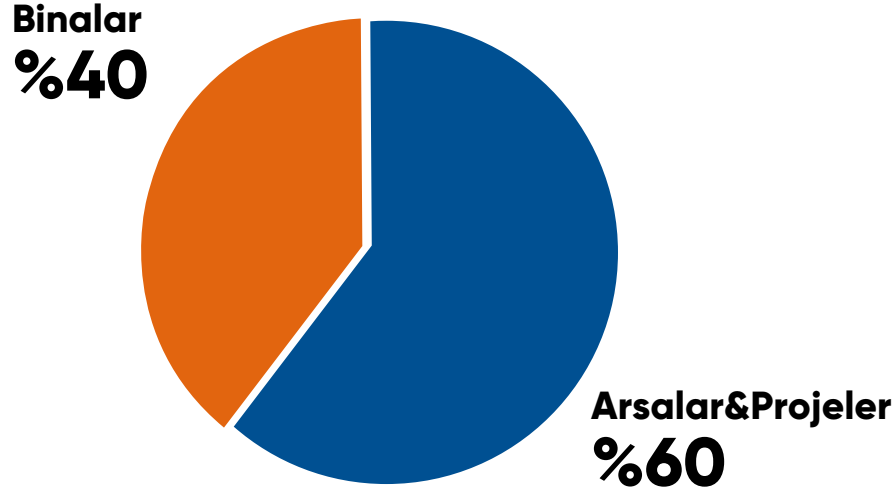
* 2021 yılsonu bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

1-Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

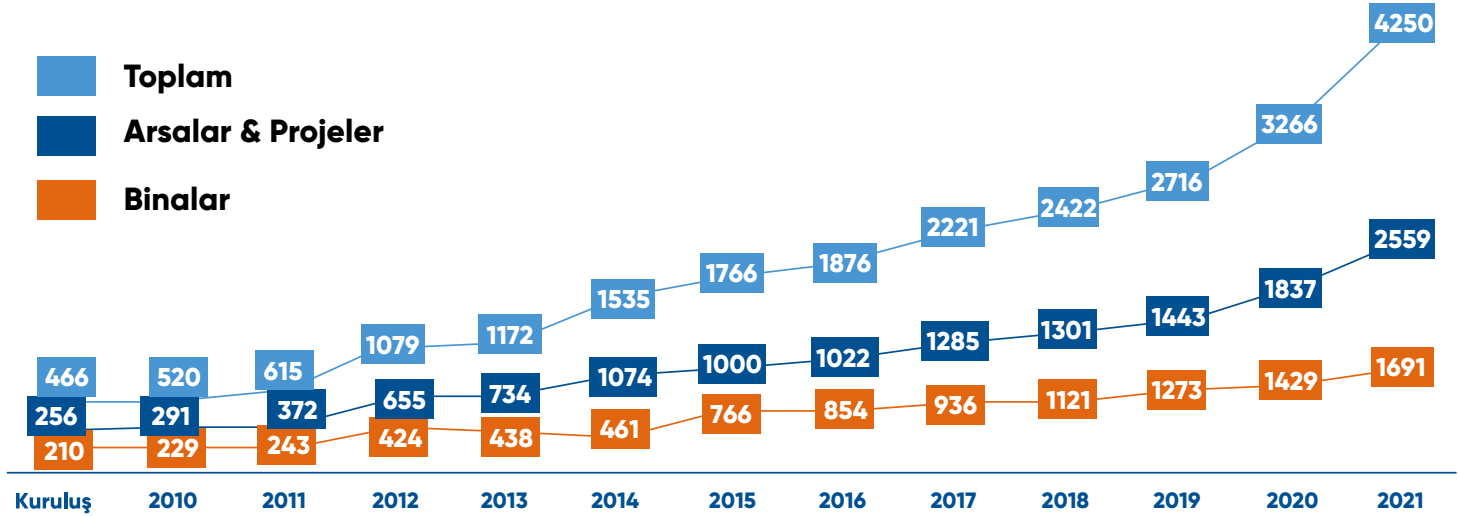
2-31 Aralık 2021 itibarıyla projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

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	Kiracı	Kullanım Amacı	Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	20.103.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	9.746.158
Salıpazarı Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	4.944.577
Levent Otel	Caba İnş. A.Ş.	Otel	3.729.878*
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	2.098.106
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.912.979
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.789.561
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.518.041
Başkent Binası	Halkbank / Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi / Otel	1.495.071
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.493.358
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.481.016
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.234.180
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.172.471
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	999.686
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	987.344
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	981.447
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	826.901
Konak Binası 2	Halkbank	Banka Şubesi	728.960
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	426.097
Bahçelievler Binası 2	İpekyol	Mağaza	421.970
Beyoğlu Binası (Arsa)	Taksim Yatırım A.Ş.	Tadilat Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Kiralama Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpinar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Ticari Mülk Kira Gelirleri	-	Ticari	525.817
Toplam			58.616.618

*Ekim-Aralık kira geliridir.

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	10.468.647	2.322.810
Duran varlıklar	15.282.269	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.296.116)	(6.183)
Dönem karı	2.705.522	557.536

Müşterek Faaliyetler

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	19.177.898	23.226.353
Duran varlıklar	4.969.734	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.027.990)	(1.839.047)

	01 Ocak - 31 Aralık 2021	01 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem karı	5.027.387	21.097.379

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	1.194.951	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(488.101)	(671.945)

	01 Ocak - 31 Aralık 2021	01 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem karı	487.666	2.603.927

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	108.420.343	20.615.282
Duran varlıklar	5.101.291	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(166.931.035)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.897.737)	(9.236.746)

	01 Ocak - 31 Aralık 2021	01 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem karı/zararı	(2.879.582)	(23.237.804)

4 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki Nakit	53.110.456	49.553.809
Vadesiz Mevduatlar (*)	2.131.214	798.013
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	50.979.242	48.755.796
Beklenen Zarar Karşılığı(-)	(909)	(594)
Finansal Durum Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	53.109.547	49.553.215
Eksi: Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Faiz Reeskontları	(21.983)	(21.693)
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	53.087.564	49.531.522

(*)31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

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	%14,0	2 Ocak 2022
TL	80.985	%15,00	2 Ocak 2022
	50.979.242		

Tamamlanan

Projeler

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



İstanbul Levent Otel

İli İstanbul İlçesi Şişli / Levent Ekspertiz Değeri* 350 Milyon TL

* (31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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.





KURABIYE

CAFEDITY

BUYINK



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. Projede tapu devirleri ve oturma 2014 yılı itibarıyla başlamıştır.

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



PANORAMA
WINDY



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 Projesi



İli **Kocaeli**
İlçesi **Şekerpınar**
Ekspertiz Değeri* **310 Milyon TL**

*(31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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 olan ve inşaat yapı ruhsatı geçerliliği 16 Temmuz 2025 tarihine kadar uzatılan "Halk Ofis Şekerpınar"ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.



İstanbul Bizimtepe Aydos

İli **İstanbul**

İlçesi **Sancaktepe**

Ekspertiz Değeri* **25,1 Milyon TL**

31 Aralık 2021 itibarıyla projede kalan 59 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

Yüklenici Firma **Haldız İnşaat A.Ş.**

İnşaat Başlama Tarihi **Kasım 2015**

Proje Bitiş Tarihi **Mayıs 2018**

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı **1037 Konut + 47 Ticari**

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır. Projenin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmektedir.

"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 tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.



ŞEHRİSTAN

Erzurum Şehristan Konutları

İli **Erzurum**

İlçesi **Yakutiye**

Ekspertiz Değeri* **1,9 bin TL**

31Aralık 2021 itibariyle projede kalan 6 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.

Yüklenici Firma **Er Konut İnşaat A.Ş.**

İnşaat Başlama Tarihi **Mayıs 2016**

Proje Bitiş Tarihi **Mayıs 2018**

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı **632 Konut + 13 Ticari**

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu 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.





Salıpazarı Otel

İli **İstanbul**

İlçesi **Beyoğlu-Salıpazarı**

Ekspertiz Değeri* **117 Milyon TL**

*(31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

Kira Süreci **20 Yıl**

Açılış Tarihi **2018**

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 yapı kullanım izin belgesi alınmış, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

Devam Eden

Projeler

İstanbul Uluslararası

Finans Merkezi

“Halk Ofis Kuleleri” Projesi

Evora İzmir Projesi



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

Halk Ofis Kuleleri Projesi

İli **İstanbul**
İlçesi **Ümraniye**
Yüklenici Firma **YDA İnşaat A.Ş.**
İnşaat Başlama Tarihi **Aralık 2016**
Planlanan Bitiş Tarihi **Haziran 2022**
İnşaat Tamamlanma Oranı **%72**
İnşaat Alanı **425.0000 m²**
Ekspertiz Değeri* **2.394 Milyon TL**

*(31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı 3 ticari bina inşa etmektedir.

Projenin tamamlanması sonrasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi mevcuttur.



Evora İzmir Projesi

İli **İzmir**

İlçesi **Alsancak**

Arsa Büyüklüğü **47.070 m²**

Proje Kapsamı **Konut, Ticari**

Proje Hasılat Büyüklüğü **1,7 Milyar TL**

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında 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, "TEKNİK YAPI - 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" 25.08.2017 tarihinde 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.

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.109.547	49.553.215
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.326.319.128	3.278.206.351
C İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		198.792.612	186.966.514
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	884.068.238	453.707.953
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	129.545.132	27.508.983
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	3.300.178.143	2.926.488.712
Diğer Kaynaklar		264.429.774	107.020.432
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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)	53.109.547	49.553.215
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	431.637.997	407.989.762
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	380.591.700	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

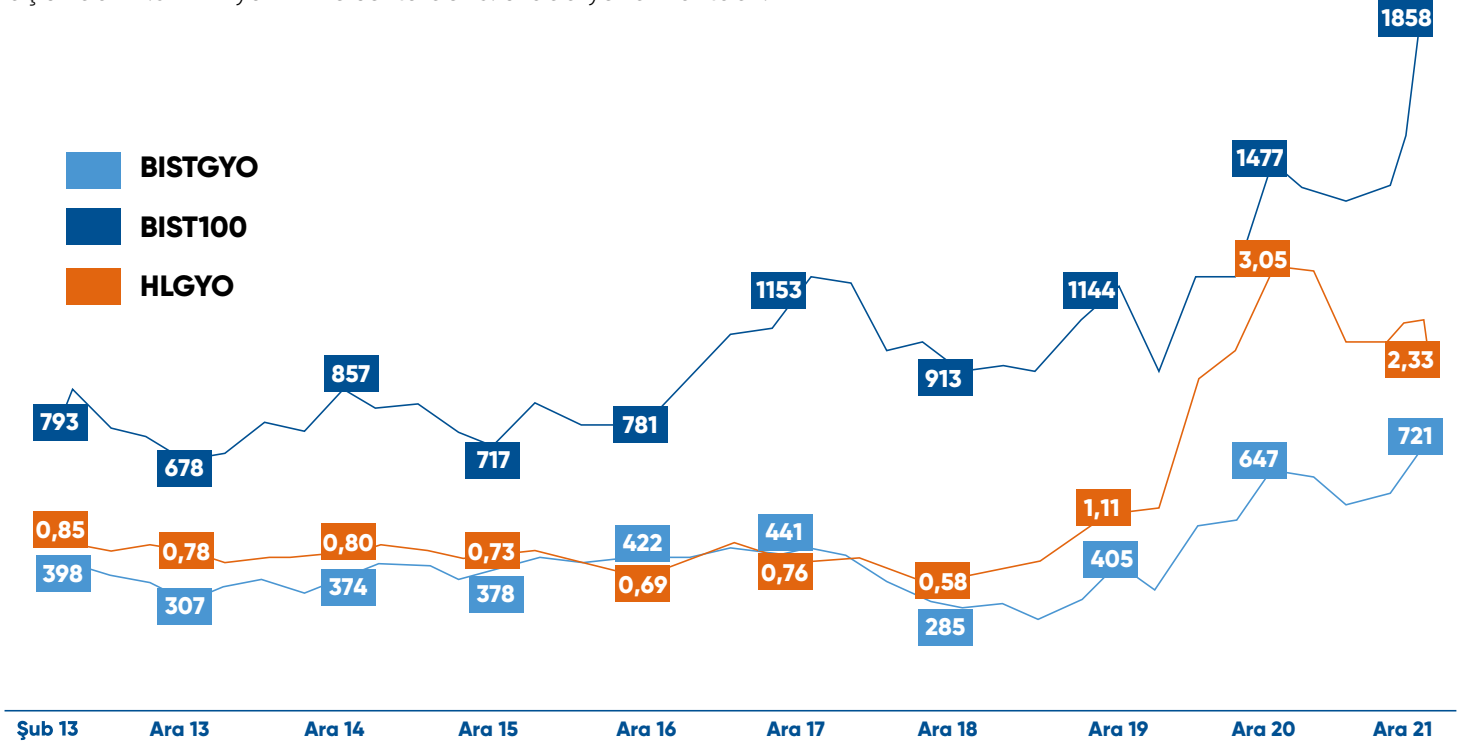
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	K/D	Azami %10	%8,31	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%94,5	%93,27
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,16	%1,41
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/i	Azami %500	%43,79	%30,38
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,16	%1,41
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 2021 itibari ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			2,33
Toplam Paylar	1.020.000.000		2.376.600.000
Halka Açık Toplam Paylar	285.599.780	28,00	665.447.486
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	181.727.197	17,82	423.424.370
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	75.116.575	7,36	175.021.621
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	28.756.007	2,82	67.001.496

Aralık 2021'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %25,80 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %11,39 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %23,55 oranında değer azalışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 2,33 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 2.377 milyon TL ile sektörde 13. 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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

P&R Ajansı

Effect Burson Cohn & Wolfe

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 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.

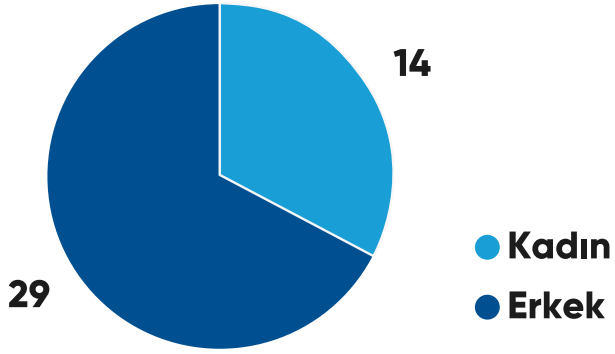
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.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

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

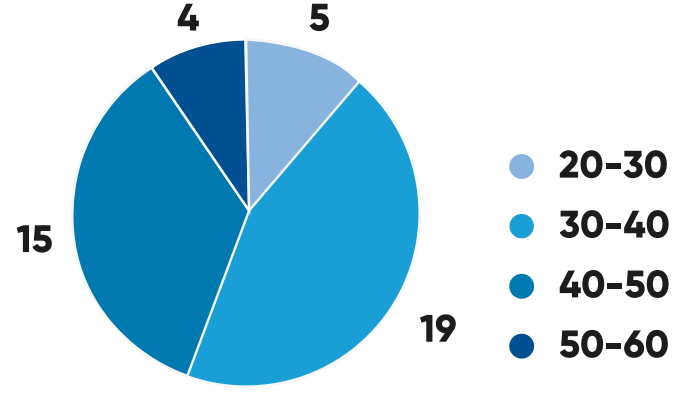
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

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 beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2020: 41)

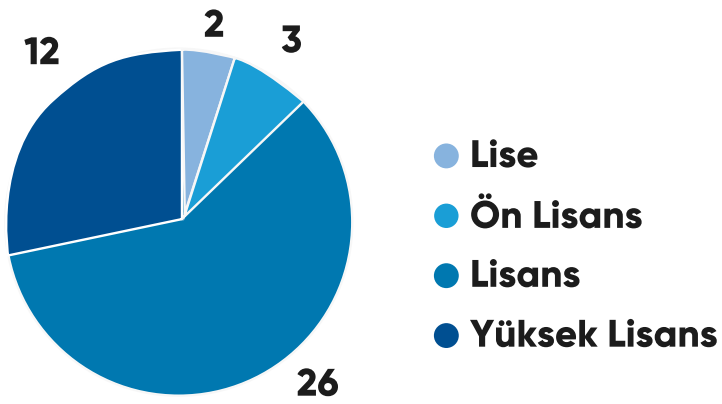
Çalışan Sayısı



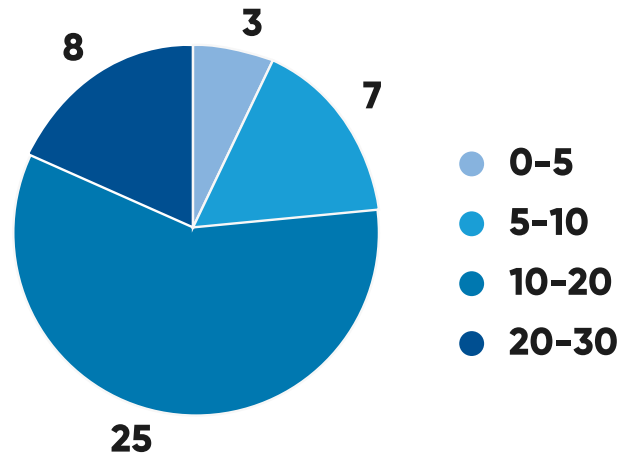
Yaş Dağılımı



Eğitim Dağılımı



Toplam İş Tecrübesi



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına 2 aylık deneme süresinin dolması itibari ile kendilerinin Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil olması durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır. Bunların dışında mimar, mühendis, avukat ve SMMM çalışanların bağlı oldukları oda aidatları şirket tarafından karşılanmaktadır.

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. 2020 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları 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, Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olan İzmir Konak 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir Projesi) kapsamında, Konak Belediyesi tarafından Umurbey Mahallesi sınırları dâhilinde bulunan hafriyatın bağış ve sponsorluk kapsamında kaldırılması talebine istinaden, Şirketimizce 714.142,79 TL tutarında bağış yapılmıştır.

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

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, 3 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 3 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 4 tanesi sulh hukuk davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen alacak davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibidir. Şirketin lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. 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 Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

IX - Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Şirketin 21 Ocak 2022 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca, 2022 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "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 değerlendirilecek hizmetleri alınmasına karar verilmiştir.

- Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 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, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1TL nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1TL nominal değerli bir payın satış fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı paylar için B Grubu hamiline yazılı pay verilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulmasına, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına, sermaye artırım işlemleri kapsamında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine, sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlük'e yetki verilmesine karar verilmiştir.



HALKGYO

EK 1:

Varlıklara İlişkin 2021
Yılsonu Değerleme
Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

Raporun Tarihi	29.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021 - 1728
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 10.000.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU ARSASI

Raporun Tarihi	15.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1731
Değerleme Tarihi	12.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 30.000.000.-TL

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1749
Değerleme Tarihi	29.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasan Basri Mahallesi, 12406 ada 5 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 12.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI

Raporun Tarihi	27.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-2031
Değerleme Tarihi	24.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	24.11.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 85.000.000.-TL

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ "HALK OFİS KULELERİ"

Raporun Tarihi	23.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1740
Değerleme Tarihi	20.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m2 yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 2.394.090.000.-TL

İSTANBUL "BİZİMTEPE AYDOS" KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	30.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1741
Değerleme Tarihi	27.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit Edilen Değer (Emsal 59 BB için)	(KDV hariç) 50.375.000.-TL
HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 25.187.500.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

Raporun Tarihi	31.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1750
Değerleme Tarihi	29.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit Edilen Değer (Emsal 6 BB için)	(KDV hariç) 3.930.000.-TL
HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 1.965.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE	
Raporun Tarihi	16.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1739
Değerleme Tarihi	15.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 436.500.000.-TL

İSTANBUL "LEVENT OTEL"	
Raporun Tarihi	03.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1737
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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 (Maliyet)	KDV hariç) 350.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BİNALARI	
Raporun Tarihi	13.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1747
Değerleme Tarihi	10.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
Tespit Edilen Değer (Gelir Yaklaşımı)	(KDV hariç) 310.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL	
Raporun Tarihi	10.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1730
Değerleme Tarihi	06.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 117000.000.-TL

İSTANBUL ATAÖY BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1735
Değerleme Tarihi	29.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 20.250.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1733
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhane banka hizmet binası
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 31.000.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1734
Değerleme Tarihi	29.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 37.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	01.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1742
Değerleme Tarihi	27.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 36.500.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1732
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 32.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1736
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 20.500.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	08.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1729
Değerleme Tarihi	05.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 51.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	28.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-2084
Değerleme Tarihi	24.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	15.12.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 15.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	01.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1738
Değerleme Tarihi	30.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 28.000.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1724
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 7 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 15.900.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	30.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1725
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 11.250.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	03.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1726
Değerleme Tarihi	01.12.2021
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) 30.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	29.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1727
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 18.600.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	01.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1744
Değerleme Tarihi	29.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 48.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	02.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1745
Değerleme Tarihi	29.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 27.500.000.- TL

BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	01.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1748
Değerleme Tarihi	30.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
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) 23.400.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	29.11.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1746
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarmer Banka Hizmet Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 19.500.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	03.12.2021
Raporun Numarası	Özel 2021-1743
Değerleme Tarihi	01.12.2021
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	21.01.2021
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 78 ada 233 parselde kayıtlı 3 bağımsız bölüm no.lu "Dört Katlı Betonarmer Gençlik ve Kültür Merkezi ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 12.550.000.-TL



HALKGYO

EK 2:

2021 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 Kuruluna öneriler sunmaktır.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR) tarafından 2021 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 9,22 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir. JCR tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Derecelendirme Notları” 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 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. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer almaktadır.

Şablonlar vasıtasıyla 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 Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güney'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, 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
Uğur GÜNEY	Müdür	0216 600 10 25	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	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.

Paysahipleri, 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.

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 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 Kurulca 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.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı 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.

31 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,44 oranında katılımı ile Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan 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, 2020 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2020 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. 2020 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.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırun 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.

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 1.020.000.000 toplam pay, 16.501.643,133 adet A Grubu ve 1.003.498.356,87 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 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 bulunmaktadırlar.

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 bulunan 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.

2020 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07 Nisan 2021 tarihinde dağıtılmıştır.

31 Mart 2021 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 50.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2021 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 20 Mayıs 2021 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 01 Haziran 2021 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

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 ulaşılabilir.

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, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu

10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Gümrük 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.

Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanabilmekte ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

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. 2021 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	--	T. Halk Bankası A.Ş. Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetleri Genel Müdür Yrd., Bileşim A.Ş. YK Bşk, Safir Çarşısı Yönetimi Hizmetleri A.Ş. YK Bşk.	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Mehmet TANRIVERDİ	YK Bşk. Vekili	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Bşk., Safir Çarşısı Yönetimi Hizmetleri A.Ş. YK Üyesi	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Mehmet Hakan TERCAN	YK Üyesi	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. Altyapı İşletim ve Yönetimi Daire Bşk.	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Raci Kaptan KOLAYLI	YK Üyesi	Mühendis	--	--	--	--	Haziran 2020	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Fuat GEDİK	YK Üyesi	Bankacı	--	--	--	--	Mayıs 2021	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye
Bülent KARAN	Genel Müdür / YK Üyesi	Mühendis	--	--	--	--	Ağustos 2020	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 2021 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı 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.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2020 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.

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 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 102 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.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Fuat GEDİK	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Mehmet Hakan TERCAN Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Mehmet TANRIVERDİ	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız	Fuat GEDİK	Bağımsız
Sürdürülebilirlik Komitesi	Fuat GEDİK	Bağımsız	Raci Kaptan KOLAYLI Bülent KARAN Erdal BEKİN Yaşar GÖKTAŞ Uğur GÜNEY	Bağımsız İcracı İcracı 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 8 defa toplanmış olup, 4 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 2021 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu 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.

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 cetvel 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.

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

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 2.371.433.-TL'dir.



HALKGYO

EK 3:

2021 Yılı

Sürdürülebilirlik İlkeleri

Uyum Çerçevesi Raporu

A. Genel İlkeler

Halk GYO, faaliyet gösterdiği sektörde, doğru kurumsal yönetim uygulamalarının; yönetim stratejisinin belirlenmesi, etkin bir risk yönetimi ve iç kontrol mekanizmasının oluşturulması, etik kuralların belirlenmesi, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerinin ve kamuyu aydınlatma yükümlülüğünün gerekli kalitede yerine getirilmesi ile Yönetim Kurulu çalışmalarının şeffaf olarak yürütülmesi gibi uygulamalarla mümkün olabileceğinin bilincindedir.

Şirketimiz tüm faaliyetlerini, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin dört esas unsuru olan "Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk" kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütmektedir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında ise Halk GYO, 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 kullanımı artırıp, düşük CO2 emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

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

Şirketin operasyonel ve finansal durumu, sektördeki konumu, performansı ve gelişimi, yasal düzenlemeler ve bilgilendirme politikası çerçevesinde, her çeyrek hazırlanan ve internet sitemizde de yayımlanan finansal raporlar ve yatırımcı sunumları aracılığıyla açıklanmaktadır. Ayrıca internet sitemiz bütün menfaat sahiplerine genel mahiyette, kurumsal politikalarından genel kurul bilgilerine kadar her türlü nitelikli bilgiyi sunan bir bilgilendirme aracı konumundadır. Gerek internet sitemiz gerekse raporlarımız farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılar niteliktedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne yüksek düzeyde uyum sağlamayı amaç edinen Halk GYO, şeffaflık konusuna verdiği önem çerçevesinde önemli her türlü gelişmeyi zamanında, tam, doğru ve her paydaş için eş anlı ulaşılabilir olarak ilgili raporlar, şirket internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamuya açıklayarak paydaşların bilgisine sunmaktadır.

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.

B. Çevresel İlkeler

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, 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 almış, devam eden projelerden biri için ise sertifikasyon süreci devam etmektedir.

HalkGYO Leed Sertifikasyonu Alınmış Olan Tamamlanan Projeler;

- Eskişehir Panorama Plus Projesi (Leed Silver)
- Levent Otel Projesi (Leed Gold)
- Şekerpinar Bankacılık Merkezi Projesi (Leed Gold)

HalkGYO Leed Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

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

Eskişehir Panorama+ 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.

Şekerpinar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında; Su kullanımında %49 tasarruf, elektrik kullanımında %46 tasarruf sağlanmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' Leed sertifikasyonu kapsamında; İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre ve Şehir Bakanlığınca 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 Kulelerinde 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 ve Şehircilik 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.

CO2 sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilecektir.

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

Dilovası Küçük Sanayii Sitesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin %100'ünün çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanılması hedeflenmiştir.

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

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

C. Sosyal İlkeler

Halk GYO tüm faaliyetlerini gerçekleştirirken, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlamak koşulunu ön planda tutmaktadır.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini yasal düzenlemelere ek olarak, etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir. Etik Kurallar Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan "Etik İlkeler" başlığı altında yayınlamıştır. "Etik İlkeler"; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, paydaşlarla, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir.

Şirketimiz insan kaynakları politikası; Şirketin 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 her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları yasal uygulamalar ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, insan kaynağımızın güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Halk GYO işe alım süreçlerinde ve çalışan eğitiminde fırsat eşitliğini ön planda tutmaktadır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Şirketimizin faaliyet gösterdiği sektör, personel niteliği ve personel sayısı, dernek kurma ya da toplu iş sözleşmesi gibi fonksiyonlara ihtiyaç duyulmayacak seviyede olup, bu tür oluşumları gerekli kılmamaktadır. Bu sebeple Şirketimizde toplu iş sözleşmesi bulunmamakla beraber, şirketimizde bu konularda engelleyici herhangi bir düzenleme ya da uygulama da bulunmamaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği konusu, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikamızın önemli unsurlarından biridir. Bu konularla ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, bu alanlarda farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

Halk GYO kişisel verilerin korunması düzenlemelerine de yüksek seviyede uyum sağlanmakta olup, Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Aydınlatma Bildirimimiz yazılı olarak hazırlanmış ve internet sitemizde kamuya açıklanmaktadır. Ayrıca, kişisel verilerin korunması konusunda çalışanlara yazılı ve sözlü gerekli bilgilendirmeler de yapılmıştır.

Halk GYO, bütün paydaşlarıyla arasındaki hak ve sorumluluklarını hesap verebilirlik, eşitlik, şeffaflık, adillik ve sorumluluk anlayışıyla yürütmektedir. Tüm paydaşlar ve 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.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmakla birlikte, şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir.

Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamakla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye

bulunmamakla birlikte, Şirketimizin Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır. Toplam insan kaynağının ise %33'ü kadın çalışanlardan oluşmaktadır.

Şirketimiz, sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle ilişkileri dengeli ve süreklilik esasına göre yürütmektedir. Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine destek vermektedir.

Şirketimiz tarafından Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC) ya da Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) gibi uluslararası raporlama standartları henüz benimsenmemiştir. Diğer yandan, Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGCI) ya da Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) gibi uluslararası kuruluş veya ilkelerde üyeliğimiz ya da imzamız bulunmamaktadır.

Şirketimiz, özellikle çevresel ve sosyal etkiler özelinde, sürdürülebilirlik çalışmalarını geliştirmek suretiyle, bahse konu prensiplere/kuruluşlara dahil olunması durumunu değerlendirecektir. Geliştirilmesi planlanan Sürdürülebilirlik Politikalarımız ve uygulamalarımız çerçevesinde önümüzdeki dönemlerde sürdürülebilirlik endekslerinde yer alma konusu da değerlendirilebilir.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik İlkeleri'nin bu başlığında bulunan konularla ilgili olarak bu bölümün "A.Genel İlkeler" başlığı ile Faaliyet Raporu'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu" bölümünde detaylı açıklamalar bulunmaktadır.



HALKGYO

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2021 Tarihi
İtibarıyla Hazırlanan
Konsolide Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu

Bağımsız Denetçi Raporu

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

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

Amerika Birleşik Devletleri ("ABD") New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili Banka hakkında New York Güney Bölge Mahkemesinde ("Bölge Mahkemesi") dava açılmıştır. Bölge Mahkemesi'nde görülmekte olan ceza davası, Banka tarafından "Yabancı Devletlerin Yargı Bağımsızlığı Kanunu (FSIA)" kapsamında yapılan itiraza dair temyiz nedeniyle bekleme sürecindedir. Bankanın ABD Yargıtay Mahkemesi (Supreme Court) nezdindeki temyiz başvuru süreci devam etmektedir.

Ayrıca, ABD New York Güney Bölge Mahkemesi nezdinde, müştekiler tarafından "yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle" Banka hakkında 27 Mart 2020 tarihinde tazminat talebi ile hukuk davası açılmıştır. Bölge Mahkemesi davayı reddetmiştir. Müşteki, mahkeme kararını İkinci İstinaf nezdinde temyize götürmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir. Banka Yönetimi, bu aşamada, Banka hakkında devam eden ceza ve hukuk davalarından kaynaklanan herhangi bir olası ceza, tazminat, yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. ABD'li yetkili kurumlar tarafından Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır. Ancak, yukarıda açıklanan hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu

1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda 4.142.257.500 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.

Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %93'lük kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

(Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 9'a bakınız.)

Denetimde bu konu nasıl ele alındı

Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.

- Grup'un atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.
- Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanları tarafından kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.
- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.
- Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.
- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.
- Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınarak kontrol edilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6)Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2022 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zere Gaye Şentürk'tür.

**DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2022

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU **130**

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **132**

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **133**

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU **134**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR **135**

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	135
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	137
NOT 3	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	152
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	153
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	155
NOT 6	STOKLAR	156
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	158
NOT 8	MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	158
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	159
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	165
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	166
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	166
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	171
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	172
NOT 15	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	172
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	175
NOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	175
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	176
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	177
NOT 20	FİNANSMAN GİDERLERİ	177
NOT 21	GELİR VERGİLERİ	177
NOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ	177
NOT 23	FİNANSAL ARAÇLAR	178
NOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	180
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	186
NOT 26	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	186
NOT 27	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	187
NOT 28	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	188
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	189

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnotlar Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar		283.193.921	106.170.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	53.109.547	49.553.215
Ticari Alacaklar	5	2.284.370	5.346.392
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	60	60
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.284.310	5.346.332
Stoklar	6	184.061.628	18.178.851
Peşin Ödenmiş Giderler	7	260.880	1.524.881
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	-	52.208
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		260.880	1.472.673
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		734.045	846.745
Diğer Dönen Varlıklar	14	42.743.451	30.720.786
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		42.743.451	30.720.786
Duran Varlıklar		4.295.027.366	3.408.555.210
Ticari Alacaklar	5	244.980	1.587.042
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		244.980	1.587.042
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.142.257.500	3.260.027.500
Maddi Duran Varlıklar	10	4.181.825	4.086.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	787.395	350.671
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		787.395	350.671
Peşin Ödenmiş Giderler	7	83.469.918	108.754.887
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		561.536	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		82.908.382	108.754.887
Diğer Duran Varlıklar	14	64.085.748	33.748.888
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar		64.085.748	33.748.888
Toplam Varlıklar		4.578.221.287	3.514.726.080

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.097.541.992	502.826.748
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	869.036.092	355.705.257
- İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		867.834.645	354.886.476
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.201.447	818.781
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	50.368.187	40.918.126
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		50.368.187	40.918.126
Ticari Borçlar	5	55.532.099	30.886.058
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	10.021	8.742
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		55.522.078	30.887.316
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükleri	8	94.920.309	61.108.287
- Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		94.920.309	61.108.287
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.799.386	1.808.629
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.799.386	1.808.629
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	24.885.919	12.390.391
- İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler/İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.885.919	12.390.391
Uzun Vadeli Yükümlülükler		180.501.152	85.410.620
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	94.209.091	84.593.553
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		94.209.091	84.294.760
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	298.783
Ticari Borçlar		85.000.000	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	85.000.000	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.292.061	817.067
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.292.061	817.067
Özkaynaklar		3.300.178.143	2.926.488.712
Ödenmiş Sermaye	15	1.020.000.000	970.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(28.756.004)	(27.346.399)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		61.003	68.913
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		61.003	68.913
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	58.787.783	52.735.975
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.821.583.883	1.528.632.662
Net Dönem Karı veya Zararı		378.556.382	352.452.465
Toplam Kaynaklar		4.578.221.287	3.514.726.080

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 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 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Hasılat	16	104.596.247	151.865.863
Satışların Maliyeti (-)	16	(33.155.069)	(65.492.481)
Brüt Kar (Zarar)		71.441.178	86.373.382
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	380.015.122	3.304.947
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.483.861)	(4.290.524)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		421.207.972	371.621.569
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		421.207.972	371.621.569
Finansman Giderleri (-)	20	(42.651.590)	(19.169.104)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		378.556.382	352.452.465
Vergi Gideri		-	-
Dönem Karı (Zararı)		378.556.382	352.452.465
Pay Başına Kazanç		0,3711	0,3634
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(7.910)	92.523
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	13	(7.910)	92.523
Toplam Kapsamlı Gelir		378.548.472	352.544.988

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	
	Dipnot	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 2020 itibarıyla bakiyeler		928.000.000	(26.162.328)	49945.096	(23.610)	49937.018	1.255.115.292	321.408.214	2.578.219.682
Transferler		-	-	-	-	2.798.957	318.609.257	(321.408.214)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	92.523	-	-	352.452.465	352.544.988
Hisse Senedi Alımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	15	42.000.000	(1.308.113)	-	-	-	(40.691.887)	-	-
Kar payları		-	124.042	-	-	-	(4.400.000)	-	(4.275.958)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	15	970.000.000	(27.346.399)	49945.096	68.913	52.735.975	1.528.632.662	352.452.465	2.926.488.712
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	15	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	1.528.632.662	(352.452.465)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı (Zararı)		378.556.382	352.452.465
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10-11	3.148.575	3.508.581
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	1.463.254	357.987
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16-20	26.036.332	(1.866.834)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	19	(373.748.346)	(315.139.702)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(2.359.873)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(80.951.720)	49.727.612
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.414.491	9.004.519
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		26.548.970	(3.453.565)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış / Azalış		(42.246.825)	(11.743.743)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		24.636.041	27.940.627
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		33.812.022	47.684.990
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış)		12.479.708	3.614.874
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		11.789.011	162.087.811
Alınan Faiz		9.595.220	5.128.303
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		--	(67.836)
		21.384.231	167.148.278
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	20.458
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(3.680.902)	(3.235.374)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-20	(428.353.124)	(185.596.356)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	29.804.873	1.419.063
		(402.229.153)	(187.392.209)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.094.585.158	1.492.856.900
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.562.189.029)	(1.444.985.255)
Ödenen Temettümler		(4.859.041)	(4.275.958)
Ödenen Faiz		(143.136.124)	(48.021.333)
		384.400.964	(4.425.646)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		3.556.042	(24.669.577)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		49.531.522	74.201.099
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	27	53.087.564	49.531.522

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 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). Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalar, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya 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.) Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.020.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 466.282.021 TL'si aynı ve 357.500.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye arttırımı olarak ödenmiştir.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2020: 41).

Şirket, 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'ya başvurularını zorunluluğu getirilmiştir.

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

Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde

halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır. Sermaye artışı 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

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.

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

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 9 Kasım 2021 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 DüzeltilmesiSPK'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 tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
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/çıkıntının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıkıntının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

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

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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 muhasebeleştirmeye 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 değişiklik, 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 getirmeye 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 değişiklik, 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 değer 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 30 Eylül 2021 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 belirlemeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin 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 alınmasını gerektirmektedir.

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

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

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

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 Satış 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 arsaların 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 satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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 amortisman tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman 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 arttırılarak (etkin faiz yöntemi kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Grup, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikler yapar):

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

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismanına tabi 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 amortismanına tabi 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 durumunda 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 kiralanın 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:

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

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

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

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

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya 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 yansıtıldığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir. İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer vermeye devam edilir. Finansal riskten korunma 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 dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluşturduğu 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 oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu 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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kidem 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 temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar
2.4. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	%100	%100

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

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	10.468.647	2.322.810
Duran varlıklar	15.282.269	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.296.116)	(6.183)

b) Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	19.177.898	23.226.353
Duran varlıklar	4.969.734	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.027.990)	(1.839.047)
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem kârı	5.027.387	21.097.379

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	1.194.951	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(488.101)	(671.945)
	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Dönem (zararı) kârı	487.666	2.603.927

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	108.420.343	20.615.282
Duran varlıklar	5.101.291	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(166.931.035)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.897.737)	(9.236.746)
	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Dönem kârı / (zararı)	(2.879.582)	(23.237.804)

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:

Halk Bankası’ndaki mevduatlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz mevduat	2.129.931	797.854
Vadeli mevduat	50.976.883	48.750.104
	53.106.814	49.547.958
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 23)	747.962.082	335.615.485
Halk Bankası’ndan alınan kısa vadeli krediler	113.177.368	47.231.352
Halk Bankası’ndan alınan uzun vadeli krediler	22.928.788	70.861.117
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi (Not 23)	127.871.426	26.391.408
	1.011.939.644	480.099.362

	31 Aralık 2021						
	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar							
Halkbank A.Ş.	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		93.736.832	561.536
	31 Aralık 2020						
	Alacaklar		Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar							
Halkbank A.Ş.	60	-	8.742	47.231.352	-	70.861.117	--
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler							
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	12.957.765	-	13.433.643	52.208
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	335.615.485	-	-	-
	60	-	8.742	395.804.602	-	84.294.760	

(*) Grup, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 2021 yılı içerisinde 93.467.624 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 13.360.339 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2020: 18.591.391 TL tutarında borçlanma maliyeti).

1 Ocak - 31 Aralık 2021						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(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)
1 Ocak - 31 Aralık 2020						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(4.869.343)	10.003.142	-	(44.932.238)	695.365	(3.691.074)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	33.734.958	-	-	-	(33.734.958)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	(20.029)	8.323	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	811.929	5.702.884	-	-	(6.514.813)
Halk Sigorta A.Ş.(*)		--	-	-	314.966	-
	(4.869.343)	44.550.029	5.702.884	(44.952.267)	1.018.654	(43.940.845)

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 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.371.433	2.071.198
	2.371.433	2.071.198

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 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	1.884.457	5.431.937
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	60	60
Gelir tahakkukları	473.232	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(73.379)	(85.605)
	2.284.370	5.346.392

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 2021	31 Aralık 2020
Satılan konutlar	1.316.913	1.567.262
Bizimtepe Aydos projesi	1.310.368	1.552.864
Erzurum Şehristan projesi	6.545	14.398
Kiralanan gayrimenkuller (*)	567.6044	3.864.735
	1.884.517	5.431.997

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 41.982 TL'dir (31 Aralık 2020:139.624 TL).

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar (*)	252.234	1.592.477
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)	(7.254)	(5.435)
	244.980	1.587.042
Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satılan konutlar	252.234	1.592.477
Bizimtepe Aydos projesi	252.234	1.592.477
	252.234	1.592.477

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	(91.040)	(160.990)
Konusu kalmayan karşılıklar	10.407	69.950
Kapanış bakiyesi	(80.633)	(91.040)

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 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	55.522.078	30.887.316
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	10.021	8.742
	55.532.099	30.896.058
Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	85.000.000	-
	85.000.000	-

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

6- Stoklar

Arsa stokları	31 Aralık 2020 maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete Transfer	31 Aralık 2021 maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	96.507	-	(96.507)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽²⁾	2.245.932	-	(445.695)	(68.943)	1.731.294
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽³⁾	312.601	-	(312.601)	-	-
İzmir Projesi ⁽⁴⁾	15.523.811	74.577.991	-	-	90.101.802
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi ⁽⁵⁾	-	7.228.532	-	-	7.228.532
Sakarya Adapazarı Projesi ⁽⁶⁾	-	85.000.000	-	-	85.000.000
Toplam	18.178.851	166.806.523	(854.803)	(68.943)	184.061.628
Arsa stokları	31 Aralık 2019 maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Sabit Kıymete Transfer	31 Aralık 2020 maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	314.639	-	(218.132)	-	96.507
Eskişehir-Odunpazarı Arsası Panorama Plus Konut Projesi ⁽²⁾	2.242.080	-	(2.242.080)	-	-
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	53.255.447	-	(50.632.360)	(377.155)	2.245.932
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	4.043.415	-	(3.730.814)	-	312.601
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	8.050.882	7.472.929	-	-	15.523.811
Toplam	67906.463	7.472.929	(56.823.386)	(377.155)	18.178.851

(1) Grup, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Grup'un projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Grup, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Grup 29 Nisan 2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Grup yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 96.507 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 1 adet 357.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 225.272 TL satışların maliyeti oluşmuştur. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Dönem itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

(2) 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 2021 dönemi itibarıyla projede 15 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 8.628.831 TL ve 5.462.045 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Ayrıca dönem içerisinde 1 adet bağımsız bölüm stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır, 3 adet bağımsız bölüm stoklardan çıkışı gerçekleşmiştir (31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 226 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 74.097.694 TL ve 52.306.032 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.)

(3) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30 Ocak 2019 tarihinde Grup kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2021 dönemi içinde 1 adet bağımsız bölüm satış hasılatı gerçekleştirilmiştir. Toplam satış tutarı 860.000 TL ve 329.801 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 31 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 6.687.943 TL

ve 3.915.126 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Dönem itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

(4) 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 geliştirmek 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 (Evra İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi ait yapı ruhsatları 4 Ocak 2021 tarihinde güncellenmiştir. 4 Ocak 2021 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 487 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2020 : 364 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır). (5) 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, Marmara Metal Mamulleri Tic. A.Ş. ile "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. Projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.

(6) Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., 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 olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin planlama çalışmaları devam etmektedir.

7 – Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları (*)	-	741.107
Peşin ödenmiş sigorta gideri	208.499	390.014
Diğer	52.381	393.760
	260.880	1.524.881

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen yatırım avansları (*)	83.313.184	108.632.994
Diğer	156.734	121.893
	83.469.918	108.754.887

(*) Verilen Yatırım Avansları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Finans Merkezi projesi	80.656.680	108.627.627
İzmir Evora projesi	2.656.504	741.107
Caddebostan projesi	-	5.367
	83.313.184	109.374.101

8 – Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş konut gelirleri (*)	94.920.309	61.051.324
Peşin alınan kiralar	-	56.963
	94.920.309	61.108.287

(*)Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İzmir Evora projesi	94.452.132	59.808.222
Bizimtepe Aydos projesi	108.256	809.031
Erzurum Şehristan projesi	359.153	421.091
Bakırköy projesi	768	768
Eskişehir Odunpazarı projesi	-	12.212
	94.920.309	61.051.324

9 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 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
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	42.070.000	-	42.070.000	--
Binalar	1.407.517.500	-	732.147.500	675.370.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.810.440.000	-	30.440.000	1.780.000.000
	3.260.027.500	-	804.657.500	2.455.370.000

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.979.880.598 TL'dir. (31 Aralık 2020: 1.639.801.010 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 253.607.419 TL (31 Aralık 2020: 146.102.832 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2020 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı 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	-	(12.600.00)	-	-	-
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 Salıpazarı Binası	100.000.000	-	-	-	17000.000	117000.000
İzmir Konak Binası-1	38.500.000	-	-	-	9500.000	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	37000.000
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
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 Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	245.000	-	-	-	37.500	282.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuraför	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 Hediyelik 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 A ydos 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 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	31 Aralık 2019 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpaazarı Arsası	8.200.000	-	-	-	920.000	9.120.000
Erzurum Yakutiye Arsası	9.850.000	-	-	-	500.000	10.350.000
Erzurum Palandöken Arsaları	14.350.000	-	-	-	(1.750.000)	12.600.000
Sakarya Adapazarı Binası	-	-	-	9.500.000	500.000	10.000.000
Arsalar toplamı	32.400.000	-	-	9.500.000	170.000	43.070.000
İstanbul Karaköy Binası	40.000.000	-	-	-	5.000.000	45.000.000
İstanbul Salıpaazarı Binası	85.000.000	-	-	-	15.000.000	100.000.000
İzmir Konak Binası-1	33.900.000	-	-	-	4.600.000	38.500.000
Ankara Kızılay Binası	22.400.000	-	-	-	2.600.000	25.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	33.350.000	27.255	-	-	1.622.745	35.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	22.750.000	-	-	-	3.000.000	25.750.000
İstanbul Etiler Binası	23.700.000	-	-	-	2.800.000	26.500.000
İstanbul Şişli Binası	20.000.000	-	-	-	2.500.000	22.500.000
İzmir Konak Binası-2	18.250.000	-	-	-	2.750.000	21.000.000
Ankara Başkent Binası	14.000.000	-	-	-	1.170.000	15.170.000
İstanbul Bakırköy Binası	27.750.000	-	-	-	3.250.000	31.000.000
Bursa Binası	17.250.000	-	-	-	2.000.000	19.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	11.550.000	-	-	-	1.450.000	13.000.000
Kocaeli Binası	14.500.000	-	-	-	1.500.000	16.000.000
İstanbul Fatih Binası	14.975.000	-	-	-	1.775.000	16.750.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.500.000	-	-	(9.500.000)	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.250.000	-	-	-	1.150.000	9.400.000
İstanbul Ataköy Binası	14.750.000	-	-	-	2.000.000	16.750.000
İstanbul Nişantaşı Binası	11.500.000	-	-	-	1.000.000	12.500.000
Halkbank Finans Kule	313.200.000	-	-	-	36.455.000	349.655.000
Levent Otel	275.000.000	-	-	-	11.200.000	286.200.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	138.500.000	-	-	-	32.500.000	171.000.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	94.920.000	125.499	-	-	7954.501	103.000.000
Eskişehir B12 Daire	685.000	-	(685.000)	-	-	-
Eskişehir B13 Daire	710.000	-	(710.000)	-	-	-
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	2.358.000	-	-	-	257.000	2.615.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	1.666.500	-	-	-	173.500	1.840.000
Bizimtepe A ydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	209.500	-	-	-	35.500	245.000
Bizimtepe A ydos T 16 Nolu BB Kuaför	276.000	-	-	-	104.000	380.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	325.500	-	-	-	2.000	327.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	323.000	-	-	-	4.500	327.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	1.046.500	-	-	-	13.500	1.060.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Eşya	605.000	-	-	-	192.500	797.500
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16	-	92.250	-	-	162.750	255.000
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16	-	103.601	-	-	141.399	245.000
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı16	-	181.305	-	-	318.695	500.000
Binalar toplamı	1.273.200.000	529.910	(1.395.000)	(9.500.000)	144.682.590	1.407.517.500
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.383.250.000	229.744.823	-	-	167.005.177	1.780.000.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	27.100.000	82.128	(24.063)	-	3.281.935	30.440.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.410.350.000	229.826.951	(24.063)	-	170.287.112	1.810.440.000
Toplam	2.715.950.000	230.356.861	(1.419.063)	-	315.139.702	3.260.027.500

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 2021	10.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası ¹	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	12.000.000
İstanbul Beyoğlu Arsası ⁶	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15 Aralık 2021	30.000.000
Erzurum Palandöken Arsaları ²	5 Eylül 2019	4.455.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Sakarya Adapazarı Binası ³	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Arsalar toplamı		25.640.343			52.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	15.900.000
Ankara Bahçelievler Binası 2 ⁴	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	11.250.000
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Gelir İndirgeme Yöntemi	29 Kasım 2021	18.600.000
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2021	30.000.000
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2021	436.500.000
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	23.400.000
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	20.250.000
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	37.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası ⁵	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	31.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası ⁶	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	32.000.000
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Kasım 2021	20.500.000
İstanbul Karaköy Binası ⁷	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8 Kasım 2021	51.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28 Aralık 2021	15.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	10 Aralık 2021	117.000.000
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	28.000.000
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	48.000.000
İzmir Konak Binası-2 ⁸	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2021	27.500.000
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Kasım 2021	19.500.000
Kocaeli Şekerpinar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Gelir İndirgeme Yöntemi	23 Aralık 2021	195.000.000
Kocaeli Şekerpinar B Blok ⁹	11 Eylül 2012	39.830.221	Gelir İndirgeme Yöntemi	23 Aralık 2021	115.000.000
Levent Otel Projesi ²¹	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	3 Aralık 2021	350.000.000
Sakarya Adapazarı Binası-2 ³	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2021	12.550.000
İstanbul Caddestözen Binası Kentsel Dönüşüm Projesi ²⁴	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2021	36.500.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş ¹⁰	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market ¹¹	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför ¹²	10 Haziran 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	282.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kruyemiş ¹³	23 Mayıs 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı ¹⁴	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane ¹⁵	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	410.000
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı ¹⁶	30 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	1.315.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyeelik	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	765.000
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı ¹⁸	27 Mart 2020	92.250	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı ¹⁹	10 Nisan 2020	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	282.500
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı ²⁰	27 Nisan 2020	181.305	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	580.000
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB ¹³	27 Ağustos 2021	145.966	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Aralık 2021	262.500
Binalar toplamı		553.094.292			1.696.167.500
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	23 Aralık 2021	2.394.090.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		229.846.920			2.394.090.000
Toplam		808.581.556			4.142.257.500

Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri 2021	Direk İşletme/bakım giderleri 2021 (TL)	Elde Edilen Kira Geliri 2020	Direk İşletme/bakım giderleri 2020 (TL)
-	-	64.072	-	62.012
-	-	17.398	-	16.721
-	-	-	-	-
-	-	7.417	-	19.342
-	-	-	-	19.342
-	-	88.887	-	114.398
Halk Bankası A.Ş.	987.344	20.441	970.205	19.178
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	421.970	6.121	567.587	5.494
Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.495.071	45.038	1.458.985	28.497
Halk Bankası A.Ş.	1.912.979	69.753	1.851.863	41.225
Halk Bankası A.Ş.	20.103.000	550.903	18.249.000	3.163.659
Halk Bankası A.Ş.	1.481.016	29.148	1.313.486	25.982
Gerçek Kişi	-	-	3.931	112
Gerçek Kişi	-	-	4.023	120
Halk Bankası A.Ş.	1.172.471	58.283	1.088.208	18.137
Halk Bankası A.Ş.	2.098.106	48.229	1.940.046	20.432
Halk Bankası A.Ş.	1.789.561	24.724	1.149.614	23.617
Halk Bankası A.Ş.	-	64.049	189.357	83.837
Halk Bankası A.Ş.	1.493.358	41.225	1.376.578	53.743
Halk Bankası A.Ş.	999.686	91.680	889.294	36.435
Halk Bankası A.Ş.	-	61.887	-	58.403
Halk Bankası A.Ş.	826.901	17.100	744.927	13.021
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş	4.944.577	397.778	4.111.400	380.172
Halk Bankası A.Ş.	1.518.041	85.492	1.366.032	42.709
Halk Bankası A.Ş.	981.447	81.578	1.820.396	60.465
Halk Bankası A.Ş. , Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	728.960	473.694	1.189.623	119.175
Halk Bankası A.Ş.	1.234.180	19.582	1.218.211	17.251
Halk Bankası A.Ş.	9746.158	333.956	8.617.147	320.488
-	-	615.579	-	488.778
Caba İnşaat Enerji tur. San. ve Tic. A.Ş.	3.729.878	956.439	11.241.560	183.955
Halk Bankası A.Ş.	426.097	18.272	-	-
-	-	33.659	-	-
Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	204.970	5.845	182.535	6.026
Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	181.735	1.947	156.131	1.861
Gerçek Kişi	7.106	389	11.469	412
Demirbey İnşaat Tic. Ltd. Şti	15.560	501	13.218	505
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 22, Gerçek Kişi	17.000	510	14.700	529
Gerçek Kişi	19.080	508	17.092	529
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 22, Migros Tic. A.Ş.	52.066	2.044	51.483	1.402
Meşgalem Hediye San. A.Ş.,Yağmuroğlu Plastik San. ve Tic.Ltd. Şti	10.180	1.315	27.040	1.418
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 22	750	427	6.000	133
Gerçek Kişi	11.370	398	2.267	120
Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. 22	1.500	265	9.000	261
Demirbey İnşaat Tic. Ltd. Şti	4.500	53	-	-
--	58.616.618	4.158.812	61.852.408	5.218.081
--	-	--	--	--
--	-	--	--	--
Toplam	58.616.618	4.247.699	61.852.408	5.332.479

1- Erzurum Yakutiye Arsası 30.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.

2- Erzurum Palandöken Arsaları 28 Mayıs 2021 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasına devir edilmiştir.

3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarında arsa olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu arsa "Sakarya Adapazarı Binası-2" binasının portföye dahil edilmesine karşılık olarak; Adapazarı Belediyesine 15 Ocak 2021 tarihinde takas usulünde devredilmiştir.

4- Ankara Bahçelievler Binası-2, 1 Nisan 2019 itibarıyla İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.

5- İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 – 11 Ekim 2020 tarihleri arasında kira geliri elde edilmemiştir.

6- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 2 Aralık 2021 tarihinde binalardan arsalar grubuna arsa olarak sınıflandırılmıştır. Binanın yeniden inşaatı için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

7- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir. Bina 31 Aralık 2021 tarihinde Halk Bankası A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.

8- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir. Binada kiracı bulunmamaktadır.

10- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 30 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır.

11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic. A.Ş.'ye kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölümler 29 Eylül 2021 tarihinde satılmıştır.

12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 30 Nisan 2021 tarihi itibarıyla sona ermiş, 15 Eylül 2021 tarihinde Nefes Global İnş.Dan.Hizm.San.Tic.Ltd.Şti. yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 15 Ekim 2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuryemişçi) Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2021 tarihinde sona ermiştir. 1 Eylül 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Demirbey İnşaat Tic. Ltd.Şti.yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır.

14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti. ile yapılan kira sözleşmesi 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Boşalan bağımsız bölüm 1 Mayıs 2021 itibarıyla Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.

15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.

16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler için Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. İle imzalanan Kira Sözleşmesi 30 Kasım 2021 tarihinde sonra ermiş ilgili bağımsız bölümler için aynı tarihte Migros Ticaret A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.

17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12 Mart 2021 tarihinde sona ermiştir. Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler için 1 Ekim 2021 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. 39 Nolu bağımsız bölüm 20 Aralık 2021 tarihinde satılmıştır. 40 ve 41 nolu bağımsız bölümlerde kiracı bulunmamaktadır.

18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. İle yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir. İlgili bağımsız bölümler 10 Aralık 2021 ve 20 Aralık 2021 tarihlerinde satılmıştır.

19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Habitad Gayrimenkul İnş.Eml.Eğit. Danış.ve Paz. Tic. AŞ ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihinde sona ermiş ve bağımsız bölümler 1 Şubat 2021 tarihinden itibaren Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.

20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihinde sona ermiştir. Bağımsız bölümlerde kiracı bulunmamaktadır.

21- 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 1 Ekim 2021 tarihinde sona ermiş ve bu tarihten itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

22- 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.

23- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 15 No.lu Bağımsız Bölümler 1 Eylül 2021 tarihinde Demirbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.'ye kiralanmıştır.

24- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflanmıştır. Binada kiracı bulunmamaktadır.

Faaliyet kiralaları

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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	69.865.544	52.366.961
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	227.943.482	205.959.191
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	242.228.386	241.762.696
	540.037.412	500.088.848

10 – Maddi Duran Varlıklar

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
Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	2.010.704	3.678.796	2.017.401	7.706.901
Alımlar	577.830	2.045.738	514.567	3.138.135
Çıkışlar	(52.163)	--	--	(52.163)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.536.371	5.724.534	2.531.968	10.792.873
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.287.940)	(1.330.177)	(664.185)	(3.282.302)
Dönem gideri	(297.201)	(2.285.843)	(873.010)	(3.456.054)
Çıkışlar	31.705	--	--	31.705
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.553.436)	(3.616.020)	(1.537.195)	(6.706.651)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	982.935	2.108.514	994.773	4.086.222

(*) 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 1.132.379 TL'si (31 Aralık 2020: 2.251.350 TL) pazarlama giderlerine, 1.940.859 TL'si (31 Aralık 2020: 1.257.231 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan DuranVarlıklar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	1.024.149
Alımlar	97.240
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.121.389
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(718.191)
Dönem gideri	(52.527)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(770.292)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	350.671

İtfa paylarının 75.337 TL'si (31 Aralık 2020: 52.527 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, dava karşılığı bulunmamaktadır.

	Dava Karşılığı
1 Ocak 2021 itibarıyla	-
Karşılık iptali	-
31 Aralık 2021 itibarıyla	-
	Dava Karşılığı
1 Ocak 2020 itibarıyla	2.036
Karşılık iptali	(2.036)
31 Aralık 2020 itibarıyla	-

b) Teminat, Rehin ve İpotekler

SPK'nın 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.

Grup'un kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, 3 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 3 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 4 tanesi sulh hukuk davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen alacak davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibidir. Grup'un lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. 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 Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)	344.570.109	395.808.339
-Teminat	194.570.109	245.808.339
-Rehin	-	-
-İpotek	150.000.000	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)	237.067.888	162.181.423
-Teminat	237.067.888	162.181.423
-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	581.637.997	557.989.762

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	192.907.862	244.899.015
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	1.397.158	769.436
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	163.266	-
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Halk GYO	Teminat mektubu	61.076	-
T.C. İzmir 29. İcra Dairesi	İzmir Porjesi	Teminat mektubu	40.747	-
1 No'lu Eskişehir İcra Müdürlüğü	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	-	126.448
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	-	13.440
			344.570.109	395.808.339

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2021					
	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

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

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

(***)Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında ortaklık tarafından 107.852.431 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından 364.000.000 TL temlikname verilmiştir.

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2020					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	3.548.671	662.565.000	331.282.500	2.868.539	1.774.336
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	-	2.562.175	180.000.000	90.000.000	1.782.544	1.281.088
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	118.252.000	200.000.000	--	-	-	159.126.000
Toplamlar	118.252.000	206.110.846	842.565.000	421.282.500	4.651.083	162.181.423

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

	31 Aralık 2021	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2020	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	344.570.109	% 10,44	395.808.339	% 13,53
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	557.723	%0,02	1.774.336	%0,06
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	583.950	%0,02	1.281.088	%0,04
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	235.926.216	%7,15	159.126.000	%5,44

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	112.292.900	131.362.964
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	59.566.104	58.885.780
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 Salıpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	10.233.361	10.233.361
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. ve Tic. A.Ş.	Erzurum Şehristan	Teminat mektubu	9.472.609	-
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi	Teminat senedi	5.594.720	5.594.720
Barankaya Zemin Müh. İnş. Taah. Nakl. San. ve Tic. A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	3.258.789	-
Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş.	Erzurum Şehristan	Teminat senedi	-	3.150.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	3.000.000	23.003.985
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.878.588	1.878.588
Haldiz 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	1.326.617	1.326.617
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	746.045	746.045
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	733.900	733.900
Kaf ve İzmir Zemin A.Ş. Adi Ortaklığı	İzmir Evora	Teminat senedi	714.365	714.365
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	350.000	350.000
Sigma Mühendislik Hizm. Dek. İnş. Ltd. Şti	Kocaeli Dilovası San. Sit.	Teminat mektubu	339.010	-
Aktuna Ahşap San. ve Tic. Ltd. Şti.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	207.638	207.638
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	200.000	200.000
Duru Peyzaj Günseli Özdiil	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat senedi	191.875	-
Manevra Otomotiv Petrol Tarım Tur. Gıda. İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	139.725	-
Bilkay İnsan Kay. Eğt. Dan. Ltd. Şti.	Merkez Destek Hizm. Sözl.	Teminat mektubu	70.000	-
Aydoğan Dış Ticaret A.Ş.	Araç Kiralama	Teminat mektubu	73.635	-
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat senedi	42.435	-
Özbüker Hafriyat İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	35.286	-
Tan Oto Motorlu Araçlar Taşımacılık ve İnş. Tic. Ltd. Şti.	Araç Kiralama	Teminat mektubu	33.239	-
Zeha Mekanik Tes. Müh. Hav. Sis. İn. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	20.493	-
Serhan Mühendislik İsmail Serhan Kocabaş	İzmir Evora	Teminat mektubu	5.400	-
Aktif Taah. İnş. Elek. Nak. Turz. San. Tic. Ltd. Şti.	İzmir Evora	Teminat mektubu	12.300	-
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	Caddebostan Projesi	Teminat mektubu	-	124.775
Diğer	İzmir Evora	Teminat senedi	392.204	460.521
			226.641.601	235.523.722

13 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışan prim karşılığı	1.404.213	1.030.090
Kullanılmayan izin karşılığı	1.395.173	778.539
	2.799.386	1.808.629

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	1.292.061	817.067
	1.292.061	817.067

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	817.067	740.620
Hizmet maliyeti	448.918	20.527
Faiz maliyeti	33.986	31.233
Ödenen kıdem tazminatları	-	(67.836)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(7.910)	92.523
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.292.061	817.067

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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 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 2021 tarihi

itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %15,02 enflasyon ve %19,47 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,87 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %3,85) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %5,74, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021: 7.638,96 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 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	37.196.410	29.734.324
Verilen depozito ve teminatlar	112.732	76.143
Verilen iş avansları	6.256	15.938
Diğer	5.428.053	894.381
	42.743.451	30.720.786
Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV (**)	64.085.748	33.748.888
	64.085.748	33.748.888

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 64.085.748 TL KDV bakiyesinin uzun vadede tahsil edilmesi beklendiğinden diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2020: 33.748.888 TL).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar(*)	19.767.376	10.870.101
Ödenecek vergi ve fonlar	4.699.812	1.005.627
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	418.731	514.663
	24.885.919	12.390.391

(*) 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2021	%	31 Aralık 2020
Halkbank	A	1,58	16.116.736	1,58	15.326.700
Halkbank (*)	B	70,38	717.898.620	70,38	682.707.471
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0,04	384.905	0,04	366.038
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	2	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	285.599.737	28,00	271.599.790
Nominal sermaye		100	1.020.000.000	100	970.000.000
Toplam sermaye			1.020.000.000		970.000.000

(*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 75.116.568,89 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 28.756.004,307 adet nominal payı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 27.346.398,639 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 her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.020.000.000 TL itibari değerinde 1.020.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 357.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak lider 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 1.020.000.000 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 2021 tarihi itibarıyla, 28.756.004 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2020: 27.346.399 adet). Şirket'in 31 Aralık 2021 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	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	-	-
Toplam geri alınmış paylar		28.756.004		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 katılanan 8.847.688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6.132.216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

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 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 58.787.783 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 52.735.975 TL).

16 – Hasılat Ve Satışların Maliyeti

a) Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Toplam gayrimenkul gelirleri	146.800.045	146.800.045
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler		-
Konut satış gelirleri (*)	84.947.637	84.947.637
Kira gelirleri	61.852.408	61.852.408
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.065.818	5.065.818
Mevduat faiz gelirleri	5.065.818	5.065.818
	151.865.863	151.865.863
b) Satışların maliyeti	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	27.445.000	-
Direkt işletme/bakım giderleri	4.247.699	5.332.479
Konut satış maliyeti	854.803	60.160.002
Diğer	607.567	-
	33.155.069	65.492.481

17 – Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	27.445.000	-
Personel giderleri	16.210.479	12.938.210
Reklam ve ilan giderleri	3.148.575	4.853.445
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.245.275	3.508.581
Danışmanlık giderleri	1.245.275	1.112.427
Vergi, resim ve harç giderleri	1.814.270	4.225.227
Sigorta Gideri	1.082.470	1.050.923
Emlak vergisi giderleri	2.425.523	1.242.729
Dışarıdan sağlanan faydalar	929.620	961.595
Bakım ve onarım giderleri	746.875	413.804
Bağış ve yardımlar	714.143	-
Konut satış maliyeti	854.803	60.160.002
Bina ortak giderleri	367.564	795.352
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	201.919	160.859
Seyahat ve araç giderleri	168.656	119.319
Komisyon giderleri	119.403	2.510.850
Kira giderleri	58.422	115.473
Diğer	648.325	229.623
	61.919.536	94.398.419

Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

	1 Ocak 31 Aralık 2021	1 Ocak 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	254.750	182.250
	254.750	182.250

18 – Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama ve Satış Giderleri

	1 Ocak 31 Aralık 2021	1 Ocak 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri (-)	23.272.674	18.309.513
Pazarlama ve satış giderleri (-)	5.491.793	10.596.425
	28.764.467	28.905.938
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Personel giderleri	15.050.872	12.166.321
Tanıtım giderleri	2.300.670	1.662.924
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.207.716	1.257.231
Vergi, resim ve harç giderleri	1.025.263	1.022.865
Bağış ve yardımlar	714.143	-
Danışmanlık giderleri	740.669	468.721
Dışarıdan sağlanan faydalar	929.620	961.595
Kirtasiye ve bilgi işlem giderleri	528.494	374.912
Seyahat ve araç giderleri	201.919	160.859
Karşılık giderleri	168.656	119.319
Kira giderleri	78.455	-
Bağış ve yardımlar	52.265	17026
Diğer giderler	273.932	97.740
	23.272.674	18.309.513
b) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Amortisman giderleri ve itfa payları	1940.859	2.251.350
Reklam ve ilan giderleri	1.437.544	3.190.521
Personel giderleri	858.533	771.889
Danışmanlık giderleri	504.606	275.680
Bina ortak giderleri	222.794	795.352
Vergi, resim ve harç giderleri	163.521	570.453
Satış ofisi kira giderleri	6.157	98.447
Komisyon giderleri (*)	119.403	2.510.850
Diğer giderler	238.376	131.883
	5.491.793	10.596.425

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

Personel Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Maaşlar ve ücretler	10.801.498	8.762.283
SGK işveren payı	1.640.128	1.383.832
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	1.180.842	604.278
Huzur hakkı ücretleri	719.622	647.096
Sigorta giderleri	686.634	662.993
Diğer	880.681	877.727
	15.909.405	12.938.210

19 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	373.748.346	315.139.702
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.931.337	2.321.853
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	664.530	325.446
Konusu kalmayan karşılıklar	151.704	70.246
Diğer gelirler	1.519.205	587.402
	380.015.122	318.444.649
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(1.483.007)	(3.632.521)
Vade farkı indirimleri	-	(228.312)
Satış iadeleri ile ilgili diğer masraflar	-	(290.358)
İndirilemeyen KDV	-	(112.500)
Diğer giderler	(854)	(26.833)
	(1.483.861)	(4.290.524)

20 – Finansman Giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	79.235.323	28.968.027
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	49.487.502	6.514.813
Banka kredileri faiz giderleri	14.413.604	12.476.648
Komisyon giderleri	6.431.068	15.615.448
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	588.680	354.672
	150.156.177	63.929.609
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	(107.504.587)	(44.760.505)
Finansman Gideri	42.651.590	19.169.104

21 – Gelir Vergileri

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

22 – Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.020.000.000	1.020.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	378.556.382	352.452.465
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3711	0,3455

23- Finansal Araçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
a) Borçlanma Senetleri	747962.082	335.615.485
b) Banka Kredileri	136.106.156	118.092.468
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	127.871.430	26.391.408
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.673.702	1.117.575
	1.013.613.370	481.216.936

(*) Şirketin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin dikey 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.

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli kira sertifikası	747962.082	335.615.485
	747962.082	335.615.485

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oran	Nominal tutar	İfta tarihi	İfta tutarı
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 2021	%17,85	180.000.000	-	190.475.280
9 Kasım 2021	1 Mart 2021	%16,30	200.000.000	-	210.003.200
23 Kasım 2021	22 Mart 2021	%15,50	120.000.000	-	126.064.080
8 Aralık 2021	5 Nisan 2021	%16,00	232.000.000	-	244.000.432

Grup'un finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı
6 Ekim 2017	30 Mart 2018	%14,10	93.668.000	30 Mart 2018	100.000.000
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 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	62.809.181	6.313.225
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	50.368.187	40.918.126
Uzun vadeli banka kredileri	22.928.788	70.861.117
	136.106.156	118.092.468

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

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
Finansal kiralama	TL	% 17,80	57.203.497	-
Faaliyet kiralaması	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
31 Aralık 2020				
Finansal Araç	Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%13,53	335.615.485	-
Sabit faizli kredi	TL	% 9,76	47.231.351	70.861.117
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	12.957.765	13.433.643
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	757.030	298.793
Faaliyet kiralaması	Avro	% 5,10	61.752	-
			396.623.383	84.593.553

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içerisinde ödenecek	919.404.279	396.623.383
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	74.515.214	59.608.580
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	19.693.877	23.975.740
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	1.009.233
	1.013.613.370	481.216.936

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.

2021 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
Finansal Borçlar	1.013.613.370	481.216.936
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(53.109.547)	(49.553.215)
Net Borç	960.503.823	431.663.721
Toplam Özkaynak	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Sermaye	1.020.000.000	970.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%94	%45

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 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.

31 Aralık 2020	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	6.933.374	-	-	49.553.215
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.950.340	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60	6.933.374	-	-	49.553.215
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 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	136.106.156	142.265.942	73.890.692	42.073.397	26.301.853	
Borçlanma senedi ihraçları	747962.082	770.542.992	526.542.560	244.000.432	-	
Finansal kiralama yükümlülükleri	127871.430	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	
31 Aralık 2020						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	118.092.468	135.175.550	6.847.441	43.265.664	85.062.445	
Borçlanma senedi ihraçları	335.615.485	343.245.348	294.964.760	48.280.588	--	
Finansal kiralama yükümlülükleri	26.391.408	27926.180	5.486.637	7.736.660	14.702.882	
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.117.575	1.192.483	293.240	579.102	320.141	
Ticari borçlar	30.896.058	30.896.058	30.896.058	--	--	
Diğer borçlar	1.520.290	1.520.290	1.520.290	--	--	
Toplam yükümlülük	513.633.284	539.955.909	340.008.426	99.862.015	100.085.469	

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 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	57063.382	-	3.775.556
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	57126.809	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)

	31 Aralık 2020		
	Tl Karşılığı	Abd Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	52.208	-	5.796
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	52.208	-	5.796
9. Toplam Varlıklar	52.208	-	5.796
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	13.019.517	-	1.445.344
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	13.019.517	-	1.445.344
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	13.433.643	-	1.491.318
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.433.643	-	1.491.318
18. Toplam Yükümlülükler	26.453.160	-	2.936.662
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	(26.400.952)	-	(2.930.867)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	(26.400.952)	-	(2.930.867)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	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
	(12.702.478)	12.702.478	(12.702.478)	12.702.478

	31 Aralık 2020			
	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	--	--	--	--
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3 - ABD Doları net etki (1+ 2)	--	--	--	--
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4 - Avro net varlık/yükümlülük	(2.640.095)	2.640.095	(2.640.095)	2.640.095
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6 - Avro net etki (4+ 5)	(2.640.095)	2.640.095	(2.640.095)	2.640.095
	(2.640.095)	2.640.095	(2.640.095)	2.640.095

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 2021	31 Aralık 2020
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	956.409873	481.216936
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	57.203.497	-

25- Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)

31 Aralık 2021	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	53.109.547	-	53.109.547	27
Ticari alacaklar	2.529.350	-	2.529.350	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	1.013.613.370	1.013.613.370	23
Ticari borçlar	-	55.522.078	55.522.078	5
İlişkili taraflara borçlar	-	85.010.021	85.010.021	4
Diğer	-	5.118.543	5.118.543	14
31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	49.553.215	--	49.553.215	27
Ticari alacaklar	6.933.434	--	6.933.434	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	481.216.936	481.216.936	23
Ticari borçlar	-	30.887.316	30.887.316	5
İlişkili taraflara borçlar	-	8.742	8.742	4
Diğer	-	1.520.290	1.520.290	14

(*) 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

Grup yönetimi 21 Ocak 2022 tarihinde 510.000.000 TL'lik sermaye artırım kararı almış ve söz konusu karar 28 Ocak 2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu onayına sunulmuştur.

27- Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	53.110.456	49.553.809
- Vadesiz mevduatlar(*)	2.131.214	798.013
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	50.979.242	48.755.796
Beklenen zarar karşılığı (-)	(909)	(594)
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	53.109.547	49.553.215
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(21.983)	(21.693)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	53.087.564	49.531.522

(*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

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		
31 Aralık 2020	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	48.725.549	%16,25	4 Ocak 2021
TL	5.692	%3,00	4 Ocak 2021
TL	24.556	%15,5	4 Ocak 2021
	48.755.796		

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

Bölge Mahkemesi nezdinde 30 Haziran 2020 tarihinde yapılan duruşmada; reddi 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 Mahkemesine 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 Bankanın 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 Mahkemesine (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesi'nden davanın Bölge Mahkemesine 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 kapsamındaki temyiz dilekçesini ABD Yargıtay Mahkemesine 13 Mayıs 2022 tarihine kadar sunacaktır. Bankanın temyizini ABD Yargıtay Mahkemesi nezdinde olumlu sonuçlanması halinde dava, esaslan yargılamaya girmeden düşecektir, olumsuz sonuçlanması halinde ise dava yeniden Bölge Mahkemesine gönderilip 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 Mahkemesindeki dava dosyası 3 Mart 2021 tarihinde kapanmıştır.

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını İkinci İstinaf Mahkemesine taşıyarak 30 Haziran 2021 tarihinde temyiz dilekçelerini ibraz etmişlerdir. Karşılıklı dilekçe sunma aşaması tamamlanmış olup temyiz süreci İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde devam etmektedir.

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'da 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 2021 tarihi itibarıyla, Grup, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.109.547	49.553.215
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.326.319	3.278.206.351
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		198.792.612	186.966.514
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	884.068	453.707.953
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	129.545.132	27.508.983
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	3.300.178.143	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		264.429.774	107.020.432
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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)	53.109.547	49.553.215
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	431.637.997	407.989.762
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	380.591.700	-
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 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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	%8,31	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%94,5	%93,27
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	% 1,16	% 1,41
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmecisi 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	% 43,79	% 30,38
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	% 1,16	% 1,41
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	-	-

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