

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

30 EYLÜL 2021 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

## ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

#### *Giriş*

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2021 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

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

#### *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

## *Diğer Hususlar*

27 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 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.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Banka'nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci tamamlanmış olup, ilk yargılamaya ilişkin karar onaylanmıştır.

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 sonucu etkilememektedir.

**DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Zere Gaye Şentürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Kasım 2021

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                                                                                                                               | <b>SAYFA</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                                                                                    | <b>1-2</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                                                                                                            | <b>3</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                                                                                               | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                                                                                        | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                                                                                                                       | <b>6-72</b>  |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                                                                                                           | 6-7          |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                         | 7-28         |
| NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....                                                                                                                                          | 29-30        |
| NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                                                                                                          | 31-33        |
| NOT 5 TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR .....                                                                                                                                      | 34-35        |
| NOT 6 STOKLAR.....                                                                                                                                                               | 35-36        |
| NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                                                                                                        | 37           |
| NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                                                                                                        | 38-42        |
| NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                                | 43           |
| NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                       | 44           |
| NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR .....                                                                                                                           | 44-48        |
| NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                                                                                                                       | 49-50        |
| NOT 13 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                                                                                                     | 50-51        |
| NOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                                                                                                                       | 51-53        |
| NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                                                                                                      | 53           |
| NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                                                                                                                          | 54           |
| NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ.....                                                                                                                | 54-55        |
| NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                                                                                                                      | 56           |
| NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                                                                                                 | 56           |
| NOT 20 GELİR VERGİLERİ .....                                                                                                                                                     | 56           |
| NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                                                                                                                                    | 56           |
| NOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR .....                                                                                                                                                    | 57-58        |
| NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                                                                                        | 59-66        |
| NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....                                                                                                                 | 66-67        |
| NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                                                                                                 | 67           |
| NOT 26 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....                                                                                                                             | 67-68        |
| NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA<br>FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLASILABİLİR<br>OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR ..... | 68-69        |
| EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                                                                                                               | 70-72        |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                                 |                        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Eylül<br>2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                 | Dipnot<br>Referansları |                                                     |                                                       |
| <b>VARLIKLAR</b>                                                |                        |                                                     |                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                          |                        | <b>208.625.929</b>                                  | <b>106.170.870</b>                                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                       | 26                     | 75.757.582                                          | 49.553.215                                            |
| Ticari Alacaklar                                                | 5                      | 7.579.198                                           | 5.346.392                                             |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>                    | 4                      | 60                                                  | 60                                                    |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>            |                        | 7.579.138                                           | 5.346.332                                             |
| Stoklar                                                         | 6                      | 66.288.795                                          | 18.178.851                                            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                          | 7                      | 669.918                                             | 1.524.881                                             |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>                | 4                      | 250.390                                             | 52.208                                                |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>        |                        | 419.528                                             | 1.472.673                                             |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                          |                        | 543.454                                             | 846.745                                               |
| Diğer Dönen Varlıklar                                           | 13                     | 57.786.982                                          | 30.720.786                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>       |                        | 57.786.982                                          | 30.720.786                                            |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                          |                        | <b>3.727.678.800</b>                                | <b>3.408.555.210</b>                                  |
| Ticari Alacaklar                                                | 5                      | 539.772                                             | 1.587.042                                             |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>            |                        | 539.772                                             | 1.587.042                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                   | 8                      | 3.597.561.275                                       | 3.260.027.500                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                           | 9                      | 4.092.633                                           | 4.086.222                                             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                   | 10                     | 308.612                                             | 350.671                                               |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>                      |                        | 308.612                                             | 350.671                                               |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                          | 7                      | 91.427.620                                          | 108.754.887                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>        |                        | 91.427.620                                          | 108.754.887                                           |
| Diğer Duran Varlıklar                                           | 13                     | 33.748.888                                          | 33.748.888                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar</i> |                        | 33.748.888                                          | 33.748.888                                            |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                         |                        | <b>3.936.304.729</b>                                | <b>3.514.726.080</b>                                  |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                                                                                           |                                | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>30 Eylül<br/>2021</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık<br/>2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                           | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> |                                                                |                                                                  |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                                          |                                |                                                                |                                                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                                          |                                | <b>905.020.748</b>                                             | <b>502.826.748</b>                                               |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                                                                  | 22                             | 704.172.894                                                    | 355.705.257                                                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                                                                          | 22                             | 51.568.644                                                     | 40.918.126                                                       |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli<br/>    Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>                                                      |                                | <i>51.568.644</i>                                              | <i>40.918.126</i>                                                |
| Ticari Borçlar                                                                                                                            | 5                              | 48.207.481                                                     | 30.896.058                                                       |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                                                                                                  | 4                              | <i>7.076</i>                                                   | <i>8.742</i>                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                                                                          |                                | <i>48.200.405</i>                                              | <i>30.887.316</i>                                                |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)                                                                                            |                                |                                                                |                                                                  |
| Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                                                                                                   | 7                              | 78.561.972                                                     | 61.108.287                                                       |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler<br/>    (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan<br/>    Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i> |                                | <i>78.561.972</i>                                              | <i>61.108.287</i>                                                |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                                                   |                                | 1.752.716                                                      | 1.808.629                                                        |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                                             | 12                             | <i>1.752.716</i>                                               | <i>1.808.629</i>                                                 |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                                             | 11                             | -                                                              | -                                                                |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                                           | 13                             | 20.757.041                                                     | 12.390.391                                                       |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler /<br/>    İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa<br/>    Vadeli Yükümlülükler</i>    |                                | <i>20.757.041</i>                                              | <i>12.390.391</i>                                                |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                                                          |                                | <b>82.023.532</b>                                              | <b>85.410.620</b>                                                |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                                                                  | 22                             | 81.082.693                                                     | 84.593.553                                                       |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>                                                                                      |                                | <i>81.082.693</i>                                              | <i>84.593.553</i>                                                |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                                                   | 12                             | 940.839                                                        | 817.067                                                          |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                                                             |                                | <i>940.839</i>                                                 | <i>817.067</i>                                                   |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                                                        |                                | <b>2.949.260.449</b>                                           | <b>2.926.488.712</b>                                             |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                                                           | 14                             | 1.020.000.000                                                  | 970.000.000                                                      |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                                                                   | 14                             | (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                                                                                            |                                | 231.853                                                        | 68.913                                                           |
| <i>- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları</i>                                                                              |                                | <i>231.853</i>                                                 | <i>68.913</i>                                                    |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                                                                       | 14                             | 58.787.783                                                     | 52.735.975                                                       |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                                                                      |                                | 1.821.583.883                                                  | 1.528.632.662                                                    |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                                                |                                | 27.467.838                                                     | 352.452.465                                                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                                                   |                                | <b>3.936.304.729</b>                                           | <b>3.514.726.080</b>                                             |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                    |                        | Sınırlı<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Sınırlı<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Sınırlı<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Sınırlı<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                    |                        | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021                 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2021                | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020                 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020               |
|                                                                    | Dipnot<br>Referansları |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Hasılat                                                            | 15                     | 76.938.655                                  | 19.851.232                                  | 132.368.578                                 | 35.040.435                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                            | 15                     | (27.654.735)                                | (2.423.083)                                 | (62.717.753)                                | (16.118.251)                                |
| <b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>                                            |                        | <b>49.283.920</b>                           | <b>17.428.149</b>                           | <b>69.650.825</b>                           | <b>18.922.184</b>                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                        | 17                     | (16.681.597)                                | (5.725.534)                                 | (12.648.497)                                | (4.393.671)                                 |
| Pazarlama Giderleri (-)                                            | 17                     | (4.110.306)                                 | (1.259.595)                                 | (8.918.672)                                 | (5.198.860)                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 18                     | 3.115.207                                   | 1.797.034                                   | 1.986.580                                   | 694.231                                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 18                     | (636.391)                                   | (392.707)                                   | (1.646.776)                                 | (415.201)                                   |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                 |                        | <b>30.970.833</b>                           | <b>11.847.347</b>                           | <b>48.423.460</b>                           | <b>9.608.683</b>                            |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |                        | <b>30.970.833</b>                           | <b>11.847.347</b>                           | <b>48.423.460</b>                           | <b>9.608.683</b>                            |
| Finansman Giderleri (-)                                            | 19                     | (3.502.995)                                 | (2.265.834)                                 | (17.563.501)                                | (14.279.834)                                |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>       |                        | <b>27.467.838</b>                           | <b>9.581.513</b>                            | <b>30.859.959</b>                           | <b>(4.671.151)</b>                          |
| <b>VERGİ GİDERİ</b>                                                |                        | -                                           | -                                           | -                                           | -                                           |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                         |                        | <b>27.467.838</b>                           | <b>9.581.513</b>                            | <b>30.859.959</b>                           | <b>(4.671.151)</b>                          |
| Pay Başına Kazanç                                                  |                        | 0,0269                                      | 0,0094                                      | 0,0318                                      | (0,0050)                                    |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>                                    |                        |                                             |                                             |                                             |                                             |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden<br/>Sınıflandırılmayacaklar</b>        |                        | 162.940                                     | -                                           | -                                           | -                                           |
| Tanımlanmış Fayda Planları<br>Yeniden Ölçüm Kazançları             |                        | 162.940                                     | -                                           | -                                           | -                                           |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                               |                        | <b>27.630.778</b>                           | <b>9.581.513</b>                            | <b>30.859.959</b>                           | <b>(4.671.151)</b>                          |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                           | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye      | Geri Alınmış Paylar | Pay İhraç Primleri / İskontoları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Birikmiş Karlar                     |                               |                         |                      |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                           |                     |                      |                     |                                  | Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları                    | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | Özkaynaklar          |
| <b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>   |                     | <b>928.000.000</b>   | <b>(26.162.328)</b> | <b>49.945.096</b>                | <b>(23.610)</b>                                                                              | <b>49.937.018</b>                   | <b>1.255.115.292</b>          | <b>321.408.214</b>      | <b>2.578.219.682</b> |
| Transferler                               |                     | -                    | -                   | -                                | -                                                                                            | 2.798.957                           | 318.609.257                   | (321.408.214)           | -                    |
| Toplam Kapsamlı Gelir                     |                     | -                    | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | -                             | 30.859.959              | <b>30.859.959</b>    |
| Hisse Senedi Alımı                        |                     | -                    | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | -                             | -                       | -                    |
| Sermaye Artırımı                          | 14                  | 42.000.000           | (1.308.113)         | -                                | -                                                                                            | -                                   | (40.691.887)                  | -                       | -                    |
| Kar payları                               |                     | -                    | 124.042             | -                                | -                                                                                            | -                                   | (4.400.000)                   | -                       | <b>(4.275.958)</b>   |
| <b>30 Eylül 2020 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>14</b>           | <b>970.000.000</b>   | <b>(27.346.399)</b> | <b>49.945.096</b>                | <b>(23.610)</b>                                                                              | <b>52.735.975</b>                   | <b>1.528.632.662</b>          | <b>30.859.959</b>       | <b>2.604.803.683</b> |
| <b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>   | <b>14</b>           | <b>970.000.000</b>   | <b>(27.346.399)</b> | <b>49.945.096</b>                | <b>68.913</b>                                                                                | <b>52.735.975</b>                   | <b>1.528.632.662</b>          | <b>352.452.465</b>      | <b>2.926.488.712</b> |
| Transferler                               |                     | -                    | -                   | -                                | -                                                                                            | 6.051.808                           | 346.400.657                   | (352.452.465)           | -                    |
| Toplam Kapsamlı Gelir                     |                     | -                    | -                   | -                                | 162.940                                                                                      | -                                   | -                             | 27.467.838              | <b>27.630.778</b>    |
| Sermaye Artırımı                          | 14                  | 50.000.000           | (1.409.605)         | -                                | -                                                                                            | -                                   | (48.590.395)                  | -                       | -                    |
| Kar payları                               |                     | -                    | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | (4.859.041)                   | -                       | <b>(4.859.041)</b>   |
| <b>30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>14</b>           | <b>1.020.000.000</b> | <b>(28.756.004)</b> | <b>49.945.096</b>                | <b>231.853</b>                                                                               | <b>58.787.783</b>                   | <b>1.821.583.883</b>          | <b>27.467.838</b>       | <b>2.949.260.449</b> |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                               |                                | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>30 Eylül<br/>2021</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>30 Eylül<br/>2020</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                               | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> |                                                                            |                                                                            |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                |                                |                                                                            |                                                                            |
| <b>Dönem Karı (Zararı)</b>                                                                                    |                                | <b>27.467.838</b>                                                          | <b>30.859.959</b>                                                          |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                              |                                |                                                                            |                                                                            |
| - Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                            | 9-10                           | 2.526.022                                                                  | 2.481.530                                                                  |
| - Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler                                                                          | 11-12                          | 220.392                                                                    | (335.845)                                                                  |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                          | 15-19                          | (11.572.708)                                                               | (218.014)                                                                  |
| - Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler                                             | 18                             | (583.557)                                                                  | (405.845)                                                                  |
| - Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan<br>Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler               |                                | (4.608.461)                                                                | -                                                                          |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                            |                                |                                                                            |                                                                            |
| - Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                           | 6                              | (48.178.887)                                                               | 51.511.787                                                                 |
| - Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                  |                                | (1.175.129)                                                                | 5.495.964                                                                  |
| - Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                   |                                | 18.182.230                                                                 | 8.670.941                                                                  |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                                     |                                | (27.106.817)                                                               | (8.250.979)                                                                |
| - Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                                    |                                | 17.311.423                                                                 | 20.055.720                                                                 |
| - Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden<br>Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) |                                | 17.453.685                                                                 | 18.236.710                                                                 |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)                                                 |                                | 8.366.650                                                                  | 3.012.087                                                                  |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                              |                                | <b>(1.697.319)</b>                                                         | <b>131.114.015</b>                                                         |
| Alınan Faiz                                                                                                   |                                | 7.240.930                                                                  | 3.005.083                                                                  |
| Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları                                                                              |                                | -                                                                          | (67.836)                                                                   |
|                                                                                                               |                                | <b>5.543.611</b>                                                           | <b>134.051.262</b>                                                         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                    |                                |                                                                            |                                                                            |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların<br>Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                             | 9-10                           | (2.490.374)                                                                | (2.909.212)                                                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından<br>Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                           | 8-19                           | (287.298.487)                                                              | (110.929.724)                                                              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından<br>Kaynaklanan Nakit Girişleri                                          | 8                              | 29.392.373                                                                 | 1.419.061                                                                  |
|                                                                                                               |                                | <b>(260.396.488)</b>                                                       | <b>(112.419.875)</b>                                                       |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                              |                                |                                                                            |                                                                            |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                      |                                | 1.222.159.399                                                              | 1.128.825.469                                                              |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                      |                                | (866.566.779)                                                              | (1.155.597.968)                                                            |
| Ödenen Temettüpler                                                                                            |                                | (4.859.041)                                                                | (4.275.958)                                                                |
| Ödenen Faiz                                                                                                   |                                | (69.690.577)                                                               | (35.896.324)                                                               |
|                                                                                                               |                                | <b>281.043.002</b>                                                         | <b>(66.944.781)</b>                                                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ<br/>NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>                                                    |                                | <b>26.190.125</b>                                                          | <b>(45.313.394)</b>                                                        |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   |                                | <b>49.531.522</b>                                                          | <b>74.201.099</b>                                                          |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   | <b>26</b>                      | <b>75.721.647</b>                                                          | <b>28.887.705</b>                                                          |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 ayni 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 41'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 başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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 ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

| <b><u>Bağlı ortaklığı</u></b>                 | <b><u>Faaliyet türleri</u></b> | <b><u>Esas faaliyet konuları</u></b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.           | İnşaat                         | Gayrimenkul Proje Geliştirme         |
| <b><u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u></b> | <b><u>Faaliyet türleri</u></b> | <b><u>Esas faaliyet konuları</u></b> |
| 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TFRS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklıklar                   | Kuruluş ve faaliyet yeri | Geçerli para birimi | Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%) |                |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
|                                     |                          |                     | 30 Haziran 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 olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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

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

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

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

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar:

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

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

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

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

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

### **2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 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                                             | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i>                                                                                |
| TMS 1 (Değişiklikler)                               | <i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>                                      |
| TFRS 3 (Değişiklikler)                              | <i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>                                                                |
| TMS 16 (Değişiklikler)                              | <i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>                                         |
| TMS 37 (Değişiklikler)                              | <i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>                         |
| TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 | <i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>                                                    |
| TFRS 4 (Değişiklikler)                              | <i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>                                |
| TFRS 16 (Değişiklikler)                             | <i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i> |
| TMS 1 (Değişiklikler)                               | <i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>                                                                |
| TMS 8 (Değişiklikler)                               | <i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>                                                                          |
| TMS 12 (Değişiklikler)                              | <i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>                      |

##### **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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

##### **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 TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye 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 getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

##### **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

##### **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1’de yapılan 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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

#### TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)

##### 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 değerin 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 belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya 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 kullanılabileceği 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.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

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

#### **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

Bu 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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat (devamı)

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:*

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

*Temettü ve faiz geliri:*

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

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

*Arsa satışları*

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

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

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

#### Stoklar

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

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

#### **Kiralama İşlemleri**

##### **Kiracı durumunda Grup**

Grup, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Grup, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. 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.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

### **SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Kiralama İşlemleri (devamı)**

#### **Kiracı durumunda Grup (devamı)**

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman 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 amortisman tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kiralama İşlemleri (devamı)

##### Kiracı durumunda Grup (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kalemden 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 belirttiği üzere muhasebeleştirir.

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

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

##### 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 kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

###### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

##### 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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### 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:

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

##### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

##### Değer Düşüklüğü

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### Değer Düşüklüğü (devamı)

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 faydalanan 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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

##### Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kur Değişiminin Etkileri

##### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

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

#### Pay Başına Kazanç

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

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

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

#### Ertelenmiş vergi

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

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem tazminatları:*

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

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

##### *Kar payı ve ikramiye ödemeleri*

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Nakit Akış Tablosu

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

#### Sermaye ve Temettüleri

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

### 2.5 Bölümlere Göre Raporlama

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

#### Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

#### *Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

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

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

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

#### *Borçlanma maliyetleri*

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

##### a) Bağlı Ortaklıklar

###### Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

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

|                                     | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. | %100             | %100              |

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

|                                     | 30 Eylül<br>2021            | 31 Aralık<br>2020            |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. |                             |                              |
| Dönen varlıklar                     | 9.332.114                   | 2.322.810                    |
| Duran varlıklar                     | 12.500.027                  | 12.500.000                   |
| Kısa vadeli yükümlülükler           | (6.902.503)                 | (6.183)                      |
|                                     | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2020 |
| Dönem karı                          | 183.140                     | 557.536                      |

##### b) Müşterek Faaliyetler

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

###### 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:

|                                  | 30 Eylül<br>2021            | 31 Aralık<br>2020            |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı |                             |                              |
| Dönen varlıklar                  | 22.583.056                  | 23.226.353                   |
| Duran varlıklar                  | 7.550.835                   | 10.184.977                   |
| Kısa vadeli yükümlülükler        | (1.023.948)                 | (1.839.047)                  |
|                                  | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2020 |
| Dönem karı                       | 2.510.907                   | 21.097.379                   |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)****b) Müşterek Faaliyetler (devamı)****Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı**

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

|                                | 30 Eylül<br>2021            | 31 Aralık<br>2020            |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı |                             |                              |
| Dönen varlıklar                | 4.743.798                   | 4.779.860                    |
| Kısa vadeli yükümlülükler      | (587.835)                   | (671.945)                    |
|                                | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2020 |
| Dönem (zararı)/karı            | 25.047                      | 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 inşaa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 30 Eylül<br>2021            | 31 Aralık<br>2020            |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı |                             |                              |
| Dönen varlıklar                    | 69.944.315                  | 20.615.282                   |
| Duran varlıklar                    | 3.559.674                   | 2.785.229                    |
| Kısa vadeli yükümlülükler          | (125.000.102)               | (69.183.767)                 |
| Uzun vadeli yükümlülükler          | (4.720.604)                 | (9.236.746)                  |
|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2020 |
| Dönem karı/(zararı)                | (879.379)                   | (23.237.804)                 |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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:

|                                                             | 30 Eylül<br>2021   | 31 Aralık<br>2020  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>                        |                    |                    |
| Vadesiz mevduat                                             | 1.764.377          | 797.854            |
| Vadeli mevduat                                              | 73.992.447         | 48.750.104         |
|                                                             | <u>75.756.824</u>  | <u>49.547.958</u>  |
| <u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>                            |                    |                    |
| Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)  | 623.733.616        | 335.615.485        |
| Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler               | 92.553.310         | 47.231.352         |
| Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler               | 33.649.629         | 70.861.117         |
| Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 22) | 85.041.469         | 26.391.408         |
|                                                             | <u>834.978.024</u> | <u>480.099.362</u> |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 30 Eylül 2021                                         |             |                |             |                |                |                        |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|------------------------|
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Alacaklar   |                | Borçlar     |                |                | Peşin Ödenmiş Giderler |
|                                                       | Kısa vadeli |                | Kısa vadeli |                | Uzun vadeli    | Kısa Vadeli            |
|                                                       | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari olmayan | Ticari                 |
| <u>Ortaklar</u>                                       |             |                |             |                |                |                        |
| Halkbank A.Ş.                                         | 60          | -              | 7.076       | 92.553.310     | 33.649.629     | -                      |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |             |                |             |                |                |                        |
| Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)               | -           | -              | -           | 38.069.145     | 46.972.324     | 250.390                |
| Halk Varlık Kiralama A.Ş.                             | -           | -              | -           | 444.210.548    | -              | -                      |
|                                                       | 60          | -              | 7.076       | 574.833.003    | 80.621.953     | 250.390                |
| 31 Aralık 2020                                        |             |                |             |                |                |                        |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Alacaklar   |                | Borçlar     |                |                | Peşin Ödenmiş Giderler |
|                                                       | Kısa vadeli |                | Kısa vadeli |                | Uzun vadeli    | Kısa Vadeli            |
|                                                       | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari olmayan | Ticari                 |
| <u>Ortaklar</u>                                       |             |                |             |                |                |                        |
| Halkbank A.Ş.                                         | 60          | -              | 8.742       | 47.231.352     | 70.861.117     | -                      |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |             |                |             |                |                |                        |
| 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     | 52.208                 |

(\*) 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 72.338.990 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 8.275.243 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (30 Eylül 2020: 6.458.192 TL tutarında borçlanma maliyeti).

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 1 Ocak - 30 Eylül 2021                                |                |                |                        |              |             | Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkullerde<br>Aktifleştirilen<br>Finansman<br>Giderleri /<br>Gelirleri (Net) |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Faiz gelirleri | Faiz giderleri | Kur farkı<br>giderleri | Kira geliri  | Diğer gider |                                                                                                      |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                |                |                        |              |             |                                                                                                      |
| Halkbank A.Ş.                                         | (4.570.902)    | 9.838.363      | -                      | (35.749.400) | 898.026     | (4.668.697)                                                                                          |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                |                |                        |              |             |                                                                                                      |
| Halk Varlık Kiralama A.Ş.                             | -              | 58.665.805     | -                      | -            | -           | (58.665.805)                                                                                         |
| Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.                   | -              | 1.300.067      | 6.975.176              | -            | -           | (8.275.243)                                                                                          |
|                                                       | (4.570.902)    | 69.804.235     | 6.975.176              | (35.749.400) | 898.026     | (71.609.745)                                                                                         |

| 1 Ocak - 30 Eylül 2020                                |                |                |                        |              |             | Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkullerde<br>Aktifleştirilen<br>Finansman<br>Giderleri /<br>Gelirleri (Net) |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Faiz gelirleri | Faiz giderleri | Kur farkı<br>giderleri | Kira geliri  | Diğer gider |                                                                                                      |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                |                |                        |              |             |                                                                                                      |
| Halkbank A.Ş.                                         | (3.381.348)    | 6.989.629      | -                      | (33.402.467) | 346.130     | -                                                                                                    |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                |                |                        |              |             |                                                                                                      |
| Halk Varlık Kiralama A.Ş.                             | -              | 24.097.199     | -                      | -            | -           | (24.097.199)                                                                                         |
| Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.                          | -              | -              | -                      | (20.029)     | 8.323       | -                                                                                                    |
| Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.                   | -              | 5.727.730      | 5.900.352              | -            | -           | (11.628.082)                                                                                         |
| Halk Sigorta A.Ş.                                     | -              | -              | -                      | -            | 314.966     | -                                                                                                    |
|                                                       | (3.381.348)    | 36.814.558     | 5.900.352              | (33.422.496) | 669.419     | (35.725.281)                                                                                         |

**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-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 2.017.259                   | 1.532.371                   |
|                                        | <u>2.017.259</u>            | <u>1.532.371</u>            |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR****a) Ticari Alacaklar:**

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

|                                               | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>           |                  |                   |
| Ticari alacaklar                              | 7.652.517        | 5.431.937         |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4) | 60               | 60                |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**)   | (73.379)         | (85.605)          |
|                                               | <u>7.579.198</u> | <u>5.346.392</u>  |

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

|                                                                                         | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle<br/>oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</b> |                  |                   |
| Satılan konutlar                                                                        | 1.419.744        | 1.567.262         |
| <i>Bizimtepe Aydos projesi</i>                                                          | <i>1.413.199</i> | <i>1.552.864</i>  |
| <i>Erzurum Şehristan projesi</i>                                                        | <i>6.545</i>     | <i>14.398</i>     |
| Kiralanan ve satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)                                  | 6.232.833        | 3.864.735         |
|                                                                                         | <u>7.652.577</u> | <u>5.431.997</u>  |

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 53.099 TL'dir (31 Aralık 2020:139.624 TL).

|                                             | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>         |                  |                   |
| Ticari alacaklar                            | 547.026          | 1.592.477         |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (**) | (7.254)          | (5.435)           |
|                                             | <u>539.772</u>   | <u>1.587.042</u>  |

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

|                                                                            | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş<br/>uzun vadeli ticari alacaklar</b> |                  |                   |
| Satılan konutlar                                                           | 547.026          | 1.592.477         |
| <i>Bizimtepe Aydos projesi</i>                                             | <i>547.026</i>   | <i>1.592.477</i>  |
|                                                                            | <u>547.026</u>   | <u>1.592.477</u>  |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (devamı)****a) Ticari Alacaklar (devamı):**

|                                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u> |                             |                             |
| Açılış bakiyesi                                    | (91.040)                    | (116.280)                   |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | 10.407                      | 70.477                      |
| Kapanış bakiyesi                                   | <u>(80.633)</u>             | <u>(45.803)</u>             |

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

**b) Ticari Borçlar:**

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

|                                           | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>         |                   |                   |
| Ticari borçlar                            | 48.200.405        | 30.887.316        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4) | 7.076             | 8.742             |
|                                           | <u>48.207.481</u> | <u>30.896.058</u> |

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

**6. STOKLAR**

| Arsa stokları                                  | 31 Aralık 2020<br>Maliyet değeri | Giriş             | Çıkış           | Sabit Kıymete<br>Transfer | 30 Eylül 2021<br>Maliyet değeri |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|
| Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup> | 96.507                           | -                 | (96.507)        | -                         | -                               |
| Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(2)</sup>      | 2.245.932                        | -                 | -               | (68.943)                  | 2.176.989                       |
| Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(3)</sup>     | 312.601                          | -                 | -               | -                         | 312.601                         |
| İzmir Projesi <sup>(4)</sup>                   | 15.523.811                       | 41.625.559        | -               | -                         | 57.149.370                      |
| Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi <sup>(5)</sup>  | -                                | 6.649.835         | -               | -                         | 6.649.835                       |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>18.178.851</b>                | <b>48.275.394</b> | <b>(96.507)</b> | <b>(68.943)</b>           | <b>66.288.795</b>               |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. STOKLAR (devamı)

| Arsa stokları                                  | 31 Aralık 2019<br>Maliyet değeri | Giriş     | Çıkış        | Sabit Kıymete<br>Transfer | 30 Eylül 2020<br>Maliyet değeri |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|---------------------------|---------------------------------|
| İstanbul Bakırköy Arsası -                     |                                  |           |              |                           |                                 |
| Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup> | 314.639                          | -         | (218.132)    | -                         | 96.507                          |
| Eskişehir- Odunpazarı Arsası -                 |                                  |           |              |                           |                                 |
| Panaroma Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>     | 2.242.080                        | -         | (2.242.080)  | -                         | -                               |
| Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(3)</sup>      | 53.255.447                       | -         | (49.815.093) | (377.155)                 | 3.063.199                       |
| Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(4)</sup>     | 4.043.415                        | -         | (3.191.748)  | -                         | 851.667                         |
| İzmir Projesi <sup>(5)</sup>                   | 8.050.882                        | 3.955.265 | -            | -                         | 12.006.147                      |
|                                                | 67.906.463                       | 3.955.265 | (55.467.053) | (377.155)                 | 16.017.521                      |

<sup>(1)</sup> 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. 30 Eylül 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.

<sup>(2)</sup> Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 30 Eylül 2021 dönemi itibarıyla projede 6 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 3.305.085 TL ve 1.907.386 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 (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.)

<sup>(3)</sup> 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 gerçekleşmiştir. 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. 30 Eylül 2021 dönemi içinde konut satış hasılatı gerçekleştirilmemiştir (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.

<sup>(4)</sup> 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 (Evora 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 429 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2020 : 364 adet Bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

<sup>(5)</sup> 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 paylaşımlı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. Projenin tasarım çalışmaları devam etmektedir.



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

|                                           | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020  |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                   |                    |
| Verilen sipariş avansları (*)             | -                 | 741.107            |
| Peşin ödenmiş sigorta gideri              | 202.819           | 390.014            |
| Diğer                                     | 467.099           | 393.760            |
|                                           | <u>669.918</u>    | <u>1.524.881</u>   |
| <b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                   |                    |
| Verilen yatırım avansları (*)             | 90.991.635        | 108.632.994        |
| Diğer                                     | 435.985           | 121.893            |
|                                           | <u>91.427.620</u> | <u>108.754.887</u> |
| <b>(*) Verilen Yatırım Avansları</b>      |                   |                    |
| İstanbul Finans Merkezi projesi           | 89.923.947        | 108.627.627        |
| İzmir Evora projesi                       | 1.067.688         | 741.107            |
| Caddebostan projesi                       | -                 | 5.367              |
|                                           | <u>90.991.635</u> | <u>109.374.101</u> |
| <b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>    |                   |                    |
| Ertelenmiş konut gelirleri                | 78.561.972        | 61.051.324         |
| Peşin alınan kiralar                      | -                 | 56.963             |
|                                           | <u>78.561.972</u> | <u>61.108.287</u>  |
| <b>Ertelenmiş Konut Satış Gelirleri</b>   |                   |                    |
| İzmir Evora projesi                       | 78.128.097        | 59.808.222         |
| Bizimtepe Aydos projesi                   | 74.886            | 809.031            |
| Erzurum Şehristan projesi                 | 358.221           | 421.091            |
| Bakırköy projesi                          | 768               | 768                |
| Eskişehir Odunpazarı projesi              | -                 | 12.212             |
|                                           | <u>78.561.972</u> | <u>61.051.324</u>  |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

##### Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2020 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. Şirket yönetimi belirlenmiş olan bu değerlerin 2021 yılının ilk 9 ayında yapılan yatırım harcamaları ile birlikte, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yansıttığını değerlendirmektedir. 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.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                                               | 30 Eylül<br>2021 | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |             |               |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
|                                               |                  | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye   | 3. Seviye     |
|                                               |                  | TL                                                          | TL          | TL            |
| Arsalar                                       | 19.880.000       | -                                                           | 19.880.000  | -             |
| Binalar                                       | 1.437.386.096    | -                                                           | 867.167.853 | 570.218.243   |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.140.295.179    | -                                                           | 22.431.086  | 2.117.864.093 |
|                                               | 3.597.561.275    | -                                                           | 909.478.939 | 2.688.082.336 |

  

|                                               | 31 Aralık<br>2020 | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |             |               |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
|                                               |                   | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye   | 3. Seviye     |
|                                               |                   | TL                                                          | TL          | 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.981.272.522 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.639.801.010 TL). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 216.839.859 TL (31 Aralık 2020: 146.102.832 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

|                                                                  | 31 Aralık 2020<br>Gerçeğe uygun<br>değeri | Giriş              | Çıkış               | Transfer            | Gerçeğe uygun<br>değer farkı | 30 Eylül 2021<br>Gerçek uygun<br>değeri |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b><u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u></b>                      |                                           |                    |                     |                     |                              |                                         |
| İstanbul Salıpazarı Arsası                                       | 9.120.000                                 | -                  | -                   | -                   | 410.000                      | 9.530.000                               |
| Erzurum Yakutiye Arsası                                          | 10.350.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 10.350.000                              |
| Erzurum Palandöken Arsaları                                      | 12.600.000                                | -                  | (12.600.000)        | -                   | -                            | -                                       |
| Sakarya Adapazarı Arsası                                         | 10.000.000                                | -                  | (10.000.000)        | -                   | -                            | -                                       |
| <b>Arsalar toplamı</b>                                           | <b>42.070.000</b>                         | <b>-</b>           | <b>(22.600.000)</b> | <b>-</b>            | <b>410.000</b>               | <b>19.880.000</b>                       |
| İstanbul Karaköy Binası                                          | 45.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 45.000.000                              |
| İstanbul Salıpazarı Binası                                       | 100.000.000                               | -                  | -                   | -                   | -                            | 100.000.000                             |
| İzmir Konak Binası-1                                             | 38.500.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 38.500.000                              |
| Ankara Kızılay Binası                                            | 25.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 25.000.000                              |
| İstanbul Beyoğlu Binası                                          | 35.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 35.000.000                              |
| İstanbul Beşiktaş Binası                                         | 25.750.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 25.750.000                              |
| İstanbul Etiler Binası                                           | 26.500.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 26.500.000                              |
| İstanbul Şişli Binası                                            | 22.500.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 22.500.000                              |
| İzmir Konak Binası-2                                             | 21.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 21.000.000                              |
| Ankara Başkent Binası                                            | 15.170.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 15.170.000                              |
| İstanbul Bakırköy Binası                                         | 31.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 31.000.000                              |
| Bursa Binası                                                     | 19.250.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 19.250.000                              |
| İzmir Karşıyaka Binası                                           | -                                         | -                  | -                   | -                   | -                            | -                                       |
| Ankara Bahçelievler Binası 1                                     | 13.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 13.000.000                              |
| Kocaeli Binası                                                   | 16.000.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 16.000.000                              |
| İstanbul Fatih Binası                                            | 16.750.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 16.750.000                              |
| Ankara Bahçelievler Binası 2                                     | 9.400.000                                 | -                  | -                   | -                   | -                            | 9.400.000                               |
| İstanbul Ataköy Binası                                           | 16.750.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 16.750.000                              |
| İstanbul Caddebostan Binası                                      | -                                         | -                  | -                   | 30.678.939          | -                            | 30.678.939                              |
| İstanbul Nişantaşı Binası                                        | 12.500.000                                | -                  | -                   | -                   | -                            | 12.500.000                              |
| Halkbank Finans Kule                                             | 349.655.000                               | -                  | -                   | -                   | -                            | 349.655.000                             |
| Levent Otel                                                      | 286.200.000                               | 13.018.243         | -                   | -                   | -                            | 299.218.243                             |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok                                        | 171.000.000                               | -                  | -                   | -                   | -                            | 171.000.000                             |
| Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi                                  | 103.000.000                               | -                  | -                   | -                   | -                            | 103.000.000                             |
| Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)                             | -                                         | 10.200.000         | -                   | -                   | -                            | 10.200.000                              |
| Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş                             | 2.615.000                                 | -                  | -                   | -                   | -                            | 2.615.000                               |
| Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22<br>Nolu BB Market            | 1.840.000                                 | -                  | (1.840.000)         | -                   | -                            | -                                       |
| Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş                           | 245.000                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 245.000                                 |
| Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför                              | 380.000                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 380.000                                 |
| Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı                             | 327.500                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 327.500                                 |
| Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane                              | 327.500                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 327.500                                 |
| Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB                                     | -                                         | 68.943             | -                   | -                   | 173.557                      | 242.500                                 |
| Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı                          | 1.060.000                                 | -                  | -                   | -                   | -                            | 1.060.000                               |
| Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44<br>Nolu BB Hediyelik Eşya    | 797.500                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 797.500                                 |
| Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı                          | 255.000                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 255.000                                 |
| Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı                             | 245.000                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 245.000                                 |
| Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı                    | 500.000                                   | -                  | -                   | -                   | -                            | 500.000                                 |
| <b>Binalar toplamı</b>                                           | <b>1.407.517.500</b>                      | <b>23.287.186</b>  | <b>(1.840.000)</b>  | <b>30.678.939</b>   | <b>173.557</b>               | <b>1.459.817.182</b>                    |
| İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi                     | 1.780.000.000                             | 337.864.093        | -                   | -                   | -                            | 2.117.864.093                           |
| İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm<br>Projesi           | 30.440.000                                | 238.939            | -                   | (30.678.939)        | -                            | -                                       |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı<br/>gayrimenkuller toplamı</b> | <b>1.810.440.000</b>                      | <b>338.103.032</b> | <b>-</b>            | <b>(30.678.939)</b> | <b>-</b>                     | <b>2.117.864.093</b>                    |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>3.260.027.500</b>                      | <b>361.390.218</b> | <b>(24.440.000)</b> | <b>-</b>            | <b>583.557</b>               | <b>3.597.561.275</b>                    |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

|                                                                  | 31 Aralık 2019<br>Gerçeğe uygun<br>değeri | Giriş              | Çıkış              | Transfer       | Gerçeğe<br>uygun değer<br>farkı | 30 Eylül 2020<br>Gerçeğe uygun<br>değeri |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| <b><u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u></b>                      |                                           |                    |                    |                |                                 |                                          |
| İstanbul Salıpazarı Arsası                                       | 8.200.000                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 8.200.000                                |
| Erzurum Yakutiye Arsası                                          | 9.850.000                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 9.850.000                                |
| Erzurum Palandöken Arsaları                                      | 14.350.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 14.350.000                               |
| <b>Arsalar toplamı</b>                                           | <b>32.400.000</b>                         | -                  | -                  | -              | -                               | <b>32.400.000</b>                        |
| İstanbul Karaköy Binası                                          | 40.000.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 40.000.000                               |
| İstanbul Salıpazarı Binası                                       | 85.000.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 85.000.000                               |
| İzmir Konak Binası-1                                             | 33.900.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 33.900.000                               |
| Ankara Kızılay Binası                                            | 22.400.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 22.400.000                               |
| İstanbul Beyoğlu Binası                                          | 33.350.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 33.350.000                               |
| İstanbul Beşiktaş Binası                                         | 22.750.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 22.750.000                               |
| İstanbul Etiler Binası                                           | 23.700.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 23.700.000                               |
| İstanbul Şişli Binası                                            | 20.000.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 20.000.000                               |
| İzmir Konak Binası-2                                             | 18.250.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 18.250.000                               |
| Ankara Başkent Binası                                            | 14.000.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 14.000.000                               |
| İstanbul Bakırköy Binası                                         | 27.750.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 27.750.000                               |
| Bursa Binası                                                     | 17.250.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 17.250.000                               |
| Ankara Bahçelievler Binası 1                                     | 11.550.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 11.550.000                               |
| Kocaeli Binası                                                   | 14.500.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 14.500.000                               |
| İstanbul Fatih Binası                                            | 14.975.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 14.975.000                               |
| Sakarya Adapazarı Binası                                         | 9.500.000                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 9.500.000                                |
| Ankara Bahçelievler Binası 2                                     | 8.250.000                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 8.250.000                                |
| İstanbul Ataköy Binası                                           | 14.750.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 14.750.000                               |
| İstanbul Nişantaşı Binası                                        | 11.500.000                                | -                  | -                  | -              | -                               | 11.500.000                               |
| Halkbank Finans Kule                                             | 313.200.000                               | -                  | -                  | -              | -                               | 313.200.000                              |
| Park Dedeman Levent Otel                                         | 275.000.000                               | -                  | -                  | -              | -                               | 275.000.000                              |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok                                        | 138.500.000                               | -                  | -                  | -              | -                               | 138.500.000                              |
| Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi                                  | 94.920.000                                | 125.498            | -                  | -              | -                               | 95.045.498                               |
| 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                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 2.358.000                                |
| Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22<br>Nolu BB Market            | 1.666.500                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 1.666.500                                |
| Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş                           | 209.500                                   | -                  | -                  | -              | -                               | 209.500                                  |
| Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför                              | 276.000                                   | -                  | -                  | -              | -                               | 276.000                                  |
| Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı                             | 325.500                                   | -                  | -                  | -              | -                               | 325.500                                  |
| Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane                              | 323.000                                   | -                  | -                  | -              | -                               | 323.000                                  |
| Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı                          | 1.046.500                                 | -                  | -                  | -              | -                               | 1.046.500                                |
| Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44<br>Nolu BB Hediye Eşya       | 605.000                                   | -                  | -                  | -              | -                               | 605.000                                  |
| Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16                           | 92.250                                    | -                  | -                  | 92.250         | 101.250                         | 193.500                                  |
| Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı16                           | 103.601                                   | -                  | -                  | 103.601        | 105.900                         | 209.500                                  |
| Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı                          | -                                         | -                  | -                  | 181.305        | 198.695                         | 380.000                                  |
| <b>Binalar toplamı</b>                                           | <b>1.273.200.000</b>                      | <b>125.498</b>     | <b>(1.395.000)</b> | <b>377.156</b> | <b>405.845</b>                  | <b>1.272.713.498</b>                     |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi                                  | 1.383.250.000                             | 143.872.473        | -                  | -              | -                               | 1.527.122.473                            |
| İstanbul Caddebostan Binası Projesi                              | 27.100.000                                | 46.008             | (24.061)           | -              | -                               | 27.121.947                               |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı<br/>gayrimenkuller toplamı</b> | <b>1.410.350.000</b>                      | <b>143.918.481</b> | <b>(24.061)</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                        | <b>1.554.244.420</b>                     |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>2.715.950.000</b>                      | <b>144.043.979</b> | <b>(1.419.061)</b> | <b>377.156</b> | <b>405.845</b>                  | <b>2.859.357.918</b>                     |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                             | Portföye Giriş Tarihi | Portföye Giriş Tutarı | Değerleme Yöntemi           | Değerleme Tarihi | Ekspertiz Değeri     | Kiracı/Kiracılar                                              | Elde Edilen Kira                      | Direkt                                                   | Elde Edilen Kira                      | Direkt                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                                           |                       |                       |                             |                  |                      |                                                               | Geliri (2021<br>Dokuz Aylık )<br>(TL) | işletme/bakım<br>giderleri (2021<br>Dokuz Aylık)<br>(TL) | Geliri (2020<br>Dokuz Aylık )<br>(TL) | işletme/bakım<br>giderleri (2020<br>Dokuz Aylık)<br>(TL) |
| İstanbul Salıpazarı Arsası                                                | 26 Ocak 2018          | 5.178.343             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 11 Haziran 2021  | 9.530.000            | -                                                             | -                                     | 31.469                                                   | -                                     | -                                                        |
| Erzurum Yakutiye Arsası <sup>1</sup>                                      | 30 Eylül 2019         | 10.047.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 22 Aralık 2020   | 10.350.000           | -                                                             | -                                     | 8.066                                                    | -                                     | 30.099                                                   |
| Erzurum Palandöken Arsaları <sup>2</sup>                                  | 5 Eylül 2019          | 4.455.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 22 Aralık 2020   | 5.000.000            | -                                                             | -                                     | 7.417                                                    | -                                     | 7.788                                                    |
| Sakarya Adapazarı Arsası <sup>3</sup>                                     | 28 Ekim 2010          | 5.960.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 17 Aralık 2020   | 10.000.000           | -                                                             | -                                     | -                                                        | -                                     | 7.115                                                    |
| <b>Arsalar toplamı</b>                                                    |                       | <b>25.640.343</b>     |                             |                  | <b>34.880.000</b>    |                                                               |                                       | <b>46.952</b>                                            |                                       | <b>45.002</b>                                            |
| Ankara Bahçelievler Binası 1                                              | 28 Ekim 2010          | 6.681.356             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 11 Aralık 2020   | 13.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 720.000                               | 10.306                                                   | 729.185                               | 9.597                                                    |
| Ankara Bahçelievler Binası 2 <sup>4</sup>                                 | 28 Ekim 2010          | 5.684.746             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 4 Aralık 2020    | 9.400.000            | İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.                | 339.237                               | 2.942                                                    | 421.391                               | 2.629                                                    |
| Ankara Başkent Binası                                                     | 28 Ekim 2010          | 9.541.729             | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 11 Aralık 2020   | 15.170.000           | Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti. Halkbank A.Ş.         | 1.094.975                             | 30.846                                                   | 1.101.619                             | 15.360                                                   |
| Ankara Kızılay Binası                                                     | 28 Ekim 2010          | 12.475.237            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 14 Aralık 2020   | 25.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.395.000                             | 48.737                                                   | 1.387.677                             | 20.610                                                   |
| Ataşehir Finans Plaza                                                     | 12 Ocak 2012          | 126.548.795           | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 15 Aralık 2020   | 349.655.000          | Halk Bankası A.Ş.                                             | 14.958.000                            | 319.601                                                  | 13.581.000                            | 2.919.820                                                |
| Bursa Binası                                                              | 28 Ekim 2010          | 8.500.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 19.250.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.080.000                             | 16.860                                                   | 966.137                               | 14.892                                                   |
| Eskişehir B12 Daire                                                       | 24 Ocak 2012          | 680.634               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | -                | -                    | Gerçek Kişi                                                   | -                                     | -                                                        | 3.931                                 | 112                                                      |
| Eskişehir B13 Daire                                                       | 24 Ocak 2012          | 607.604               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | -                | -                    | Gerçek Kişi                                                   | -                                     | -                                                        | 4.023                                 | 120                                                      |
| İstanbul Ataköy Binası                                                    | 28 Ekim 2010          | 5.061.500             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 16.750.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 855.000                               | 48.536                                                   | 808.387                               | 9.717                                                    |
| İstanbul Bakırköy Binası                                                  | 28 Ekim 2010          | 9.023.500             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 31.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.530.000                             | 37.660                                                   | 1.440.042                             | 11.261                                                   |
| İstanbul Beşiktaş Binası <sup>5</sup>                                     | 27 Ekim 2010          | 11.893.840            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 10 Aralık 2020   | 25.750.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.305.000                             | 12.803                                                   | 756.386                               | 13.091                                                   |
| İstanbul Beyoğlu Binası <sup>6</sup>                                      | 28 Ekim 2010          | 12.000.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 16 Ekim 2020     | 35.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | -                                     | 62.869                                                   | 189.357                               | 24.551                                                   |
| İstanbul Etiler Binası                                                    | 27 Ekim 2010          | 11.000.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 10 Aralık 2020   | 26.500.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.089.000                             | 20.789                                                   | 1.021.120                             | 32.902                                                   |
| İstanbul Fatih Binası                                                     | 28 Ekim 2010          | 6.380.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 16.750.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 729.000                               | 42.297                                                   | 654.564                               | 18.775                                                   |
| İstanbul Karaköy Binası <sup>7</sup>                                      | 2 Kasım 2010          | 23.500.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2020    | 45.000.000           | -                                                             | -                                     | 32.068                                                   | -                                     | 29.995                                                   |
| İstanbul Nişantaşı Binası                                                 | 2 Kasım 2010          | 5.000.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Kasım 2020     | 12.500.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 603.000                               | 5.732                                                    | 549.834                               | 7.396                                                    |
| İstanbul Salıpazarı Binası                                                | 28 Ekim 2010          | 38.050.960            | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 24 Kasım 2020    | 100.000.000          | Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.          | 2.565.000                             | 216.748                                                  | 3.256.400                             | 204.907                                                  |
| İstanbul Şişli Binası                                                     | 2 Kasım 2010          | 11.000.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 22.500.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 1.107.000                             | 64.232                                                   | 1.008.029                             | 22.119                                                   |
| İzmir Konak Binası-1                                                      | 2 Kasım 2010          | 13.400.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 18 Aralık 2020   | 38.500.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 731.537                               | 45.553                                                   | 1.374.585                             | 30.621                                                   |
| İzmir Konak Binası-2 <sup>8</sup>                                         | 2 Kasım 2010          | 10.290.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 22 Aralık 2020   | 21.000.000           | Halk Bankası A.Ş., Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.               | 535.105                               | 429.956                                                  | 929.369                               | 46.379                                                   |
| Kocaeli Binası                                                            | 28 Ekim 2010          | 6.519.193             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 9 Aralık 2020    | 16.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 900.000                               | 10.458                                                   | 916.390                               | 9.320                                                    |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok                                                 | 11 Eylül 2012         | 67.860.443            | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 24 Kasım 2020    | 171.000.000          | Halk Bankası A.Ş.                                             | 7.207.662                             | 232.711                                                  | 6.384.521                             | 216.742                                                  |
| Kocaeli Şekerpınar B Blok <sup>9</sup>                                    | 11 Eylül 2012         | 39.830.221            | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 24 Kasım 2020    | 103.000.000          | -                                                             | -                                     | 437.283                                                  | -                                     | 363.322                                                  |
| Levent Otel Binası <sup>21</sup>                                          | 3 Kasım 2010          | 91.186.481            | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 2 Aralık 2020    | 286.200.000          | Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ                       | -                                     | 564.266                                                  | 9.291.559                             | 129.436                                                  |
| Sakarya Adapazarı Binası-2 <sup>3</sup>                                   | 15 Ocak 2021          | 10.200.000            | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 17 Aralık 2020   | 10.000.000           | Halk Bankası A.Ş.                                             | 315.097                               | 16.076                                                   | -                                     | 10.352                                                   |
| İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi <sup>24</sup>         | 3 Kasım 2010          | 6.300.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 28 Aralık 2020   | 30.440.000           | -                                                             | -                                     | 5.522                                                    | -                                     | -                                                        |
| Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş <sup>10</sup>                        | 10 Nisan 2019         | 1.462.550             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 2.615.000            | Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.                           | 150.252                               | 5.404                                                    | 134.767                               | 5.615                                                    |
| Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market <sup>11</sup>          | 16 Nisan 2019         | 799.931               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 1.840.000            | Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.                      | 172.759                               | 1.947                                                    | 113.820                               | 1.861                                                    |
| Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför <sup>12</sup>                         | 23 Mayıs 2019         | 103.601               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 245.000              | Gerçek Kişi                                                   | 3.982                                 | 356                                                      | 8.482                                 | 377                                                      |
| Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemişi <sup>13</sup>                     | 10 Haziran 2019       | 106.997               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 380.000              | Gerçek Kişi                                                   | 9.560                                 | 456                                                      | 9.760                                 | 468                                                      |
| Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı <sup>14</sup>                        | 19 Eylül 2019         | 135.420               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 327.500              | Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup> , Gerçek Kişi | 11.750                                | 451                                                      | 10.200                                | 479                                                      |
| Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane <sup>15</sup>                         | 1 Ekim 2019           | 134.490               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 327.500              | Gerçek Kişi                                                   | 13.913                                | 450                                                      | 12.600                                | 479                                                      |
| Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı <sup>16</sup>                     | 30 Ekim 2019          | 323.378               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 1.060.000            | Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup>               | 42.599                                | 1.253                                                    | 38.250                                | 1.301                                                    |
| Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyeelik Eşya <sup>17</sup> | 22 Kasım 2019         | 288.565               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 797.500              | Meşale Hediye San. A.Ş.                                       | 6.430                                 | 1.222                                                    | 19.840                                | 1.295                                                    |
| Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı <sup>18</sup>                     | 27 Mart 2020          | 92.250                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 255.000              | Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup>               | 750                                   | 397                                                      | 3.750                                 | 92                                                       |
| Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı <sup>19</sup>                        | 10 Nisan 2020         | 103.601               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 245.000              | Gerçek Kişi                                                   | 8.502                                 | 357                                                      | -                                     | 88                                                       |
| Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı <sup>20</sup>               | 27 Nisan 2020         | 181.305               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 500.000              | Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. <sup>22</sup>               | 1.500                                 | 206                                                      | 4.500                                 | 180                                                      |
| Bizimtepe Aydos T 15,16 Nolu BB <sup>23</sup>                             | 27 Ağustos 2021       | 145.966               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 6 Kasım 2020     | 485.000              | Demirbey İnşaat Tic.Ltd.Şti.                                  | 1.500                                 | 14                                                       | -                                     | -                                                        |
| <b>Binalar toplamı</b>                                                    |                       | <b>553.094.292</b>    |                             |                  | <b>1.448.442.500</b> |                                                               | <b>39.483.110</b>                     | <b>2.727.364</b>                                         | <b>47.131.475</b>                     | <b>4.176.261</b>                                         |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi                                           | 28 Ekim 2010          | 229.846.920           | Maliyet Yöntemi             | 17 Aralık 2020   | 1.780.000.000        | -                                                             | -                                     | -                                                        | -                                     | -                                                        |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>              |                       | <b>229.846.920</b>    |                             |                  | <b>1.780.000.000</b> |                                                               | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                                 | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                                 |
| <b>Toplam</b>                                                             |                       | <b>808.581.556</b>    |                             |                  | <b>3.263.322.500</b> |                                                               | <b>39.483.110</b>                     | <b>2.774.316</b>                                         | <b>47.131.475</b>                     | <b>4.221.263</b>                                         |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

- 1- Erzurum Yakutiye Arsası 30 Eylül 2019 tarihinde Er Konut İnş. Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 2- Erzurum Palandöken Arsaları 5 Eylül 2019 tarihinde Er Konut İnş. Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş.firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarda 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 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibarıyla sona ermiş olup; bina, 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 yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın güçlendirmesi 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.
- 8- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik AŞ. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- 9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 10- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 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 kiralanmışken ilgili bağımsız bölümler 29 Eylül 2021 tarihinde Gerçek Kişi'ye satışı gerçekleştirilmiştir.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaftır) 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 başlanacaktır.
- 13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuruyemişi) Gerçek Kişi kiracısı ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2021 tarihinde sona ermiştir.
- 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 (Emlakçı) 30 Ekim 2019 tarihinde Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) kiracısı Meşgalem Hediye Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12 Mart 2021 tarihinde sona ermiştir.
- 18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) kiracısı Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir.
- 19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Habibat 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.
- 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 devam etmekte olduğundan 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmemiştir.
- 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 15,16 No.lu Bağımsız Bölümler (Manav) 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.

#### Faaliyet kiralalamaları

#### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Grup

Grup, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Caba İnşaat Otelcilik, İpekyol Giyim, Yakın Ufuklar Eğitim, Mopaş Marketçilik, Arge Emlak, Demirbey İnş. ve 3 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

| Faaliyet kiralalamaları               | 30 Eylül<br>2021   | 31 Aralık<br>2020  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 62.443.268         | 52.366.961         |
| 1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 199.900.531        | 205.959.191        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 249.648.703        | 241.762.696        |
|                                       | <u>511.992.502</u> | <u>500.088.848</u> |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

| <b>Maliyet Değeri</b>                      |                    |                        | <b>Kullanım hakkı<br/>varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------|
|                                            | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> |                                         |               |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi     | 2.536.371          | 5.724.534              | 2.531.968                               | 10.792.873    |
| Alımlar                                    | 1.533.516          | -                      | 944.356                                 | 2.477.872     |
| Çıkışlar                                   | (32.355)           | -                      | -                                       | (32.355)      |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 4.037.532          | 5.724.534              | 3.476.324                               | 13.238.390    |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>              |                    |                        |                                         |               |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi     | (1.553.436)        | (3.616.020)            | (1.537.195)                             | (6.706.651)   |
| Dönem gideri                               | (301.779)          | (1.639.550)            | (530.132)                               | (2.471.461)   |
| Çıkışlar                                   | 32.355             | -                      | -                                       | 32.355        |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (1.822.860)        | (5.255.570)            | (2.067.327)                             | (9.145.757)   |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri | 2.214.672          | 468.964                | 1.408.997                               | 4.092.633     |
| <b>Maliyet Değeri</b>                      |                    |                        | <b>Kullanım hakkı<br/>varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b> |
|                                            | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> |                                         |               |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi     | 1.975.207          | 3.678.796              | 2.017.401                               | 7.706.901     |
| Alımlar                                    | 285.783            | 2.187.717              | 655.574                                 | 3.129.074     |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 2.260.990          | 5.866.513              | 2.672.975                               | 10.800.478    |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>              |                    |                        |                                         |               |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi     | (1.279.540)        | (1.573.189)            | (664.185)                               | (3.516.914)   |
| Dönem gideri                               | (209.014)          | (1.503.015)            | (734.073)                               | (2.446.102)   |
| Çıkışlar                                   | (2.167)            | -                      | -                                       | (2.167)       |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (1.490.721)        | (3.076.204)            | (1.398.258)                             | (5.965.183)   |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri | 770.269            | 2.790.309              | 1.274.717                               | 4.835.295     |

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                          | <b>Ekonomik Ömrü</b> |
|--------------------------|----------------------|
| Demirbaşlar              | 5 yıl                |
| Özel maliyetler          | 3 yıl                |
| Kullanım hakkı varlıklar | 3 yıl                |

Amortisman giderlerinin 1.574.706 TL'si (30 Eylül 2020: 1.587.847 TL) pazarlama giderlerine, 896.755 TL'si (30 Eylül 2020: 858.255 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

| Maliyet Değeri                             | Diğer Maddi Olmayan<br>Duran Varlıklar         |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi     | 1.120.963                                      |
| Alımlar                                    | 12.502                                         |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 1.133.465                                      |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>               |                                                |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi     | (770.292)                                      |
| Dönem gideri                               | (54.561)                                       |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (824.853)                                      |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri | 308.612                                        |
| <b>Maliyet Değeri</b>                      | <b>Diğer Maddi Olmayan<br/>Duran Varlıklar</b> |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi     | 1.024.149                                      |
| Alımlar                                    | 52.416                                         |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 1.076.565                                      |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>               |                                                |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi     | (718.191)                                      |
| Dönem gideri                               | (35.428)                                       |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (753.619)                                      |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri | 322.946                                        |

İtfa paylarının 54.561 TL'si (30 Eylül 2020: 35.428 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | Ekonomik ömür<br>2-10 yıl |
|-------------------------------------|---------------------------|

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR****a) Karşılıklar**

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, dava karşılığı bulunmamaktadır.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
|                          | Dava karşılığı |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla   | -              |
| Karşılık iptali          | -              |
| 30 Eylül 2021 itibarıyla | -              |
|                          | Dava karşılığı |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla   | 2.036          |
| İlave karşılık           | (2.036)        |
| 30 Eylül 2020 itibarıyla | -              |



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

##### 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 ve 1 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 4 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır. 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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)****b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)**

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

|                                                                                                                                          | 30 Eylül 2021      | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                      | 343.983.084        | 395.808.339        |
| -Teminat                                                                                                                                 | 193.983.084        | 245.808.339        |
| -Rehin                                                                                                                                   | -                  | -                  |
| -İpotek                                                                                                                                  | 150.000.000        | 150.000.000        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine<br>Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | -                  | -                  |
| -Teminat                                                                                                                                 | -                  | -                  |
| -Rehin                                                                                                                                   | -                  | -                  |
| -İpotek                                                                                                                                  | -                  | -                  |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin<br>Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 157.753.566        | 162.181.423        |
| -Teminat                                                                                                                                 | 157.753.566        | 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<br>Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                            | -                  | -                  |
| -Teminat                                                                                                                                 | -                  | -                  |
| -Rehin                                                                                                                                   | -                  | -                  |
| -İpotek                                                                                                                                  | -                  | -                  |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş<br>Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                             | -                  | -                  |
| -Teminat                                                                                                                                 | -                  | -                  |
| -Rehin                                                                                                                                   | -                  | -                  |
| -İpotek                                                                                                                                  | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                            | <b>501.736.650</b> | <b>557.989.762</b> |

| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş<br>Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | Proje                   | TRİ Türü        | 30 Eylül<br>2021   | 31 Aralık<br>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 | 930.654            | 769.436            |
| T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi                                         | Halk GYO                | Teminat mektubu | 61.076             | -                  |
| T.C.İzmir 28. İcra Dairesi                                             | İzmir projesi           | Teminat mektubu | 40.748             | -                  |
| 1 No'lu Eskişehir İcra Müdürlüğü                                       | Eskişehir projesi       | Teminat mektubu | 29.304             | 126.448            |
| Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.                                  | Kocaeli projesi         | Teminat mektubu | 13.440             | 13.440             |
|                                                                        |                         |                 | <b>343.983.084</b> | <b>395.808.339</b> |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)****b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)**

| 30 Eylül 2021                                                                                                                               |                    |                    |                    |                    |                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla<br>Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla<br>Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | Teminat Mektubu    | Temlikname         | Garantörlük Limiti | Şirket Payı %50    | Garantörlük<br>Kapsamında<br>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 (***)                                                                                                    | 113.283.787        | 200.000.000        | -                  | -                  | -                                             | 156.611.894        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                                                            | <b>113.283.787</b> | <b>203.278.743</b> | <b>842.565.000</b> | <b>421.282.500</b> | <b>2.283.345</b>                              | <b>157.753.566</b> |

(\*) 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, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 116.026.768 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından 200.000.000 TL temlikname verilmiştir.

| 31 Aralık 2020                                                                                                                              |                    |                    |                    |                    |                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla<br>Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla<br>Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | Teminat Mektubu    | Temlikname         | Garantörlük Limiti | Şirket Payı %50    | Garantörlük<br>Kapsamında<br>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        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                                                            | <b>118.252.000</b> | <b>206.110.846</b> | <b>842.565.000</b> | <b>421.282.500</b> | <b>4.651.083</b>                              | <b>162.181.424</b> |

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

|                                                                                                                                          | 30 Eylül<br>2021 | Özkaynak<br>Oranı | 31 Aralık<br>2020 | Özkaynak<br>Oranı |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                      | 343.983.084      | %11,66            | 395.808.339       | %13,53            |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu<br>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 (***)                                                                                                 | 156.611.894      | %5,31             | 159.126.000       | %5,44             |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)****b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)**

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Alınan Teminat, Rehin ve İpotek          | Proje                          | TRİ Türü        | 30 Eylül<br>2021   | 31 Aralık<br>2020  |
|------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.             | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 121.360.029        | 131.362.964        |
| Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.        | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 60.470.629         | 58.885.780         |
| Caba İnşaat Enerji                       |                                |                 |                    |                    |
| Turizm San. ve Tic. A.Ş.                 | Levent Otel (kiracı)           | Teminat mektubu | 14.160.000         | -                  |
| Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat            | İstanbul Salıpzararı           |                 |                    |                    |
| Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                   | (kiracı)                       | Teminat mektubu | 10.233.361         | 10.233.361         |
| Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.            |                                |                 |                    |                    |
| Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.                     | İzmir Evora                    | Teminat senedi  | 9.274.134          | -                  |
| Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.          | Beyoğlu Kiralama Sözleşmesi    | Teminat mektubu | 5.594.720          | 594.720            |
| Barankaya Zemin Müh.İnş.Taah.            |                                |                 |                    |                    |
| Nakl.San.Ve Tic.A.Ş.                     | İzmir Evora                    | Teminat mektubu | 3.201.289          | -                  |
| Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz.         |                                |                 |                    |                    |
| Nak. ve Mad. Tic. A.Ş.                   | Erzurum Şehrstan               | Teminat mektubu | 3.150.000          | 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          |
| Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. | Bizimtepe Aydos                | Teminat mektubu | 1.550.463          | 1.550.463          |
| Entegre Proje Yönetim                    |                                |                 |                    |                    |
| Dan.Müh.Tic. A.Ş.                        | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 1.326.617          | 1.326.617          |
| Teknik Yapı Proje A.Ş.                   | İzmir Evora                    | Teminat senedi  | 746.045            | 746.045            |
| Aslanoglu 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                     | Ankara Bahçelievler            |                 |                    |                    |
| Pazarlama ve Ticaret A.Ş.                | (kiracı)                       | Teminat mektubu | 350.000            | 350.000            |
| Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.  | Kocaeli Dilovast Sanayi Sitesi | Teminat mektubu | 339.010            | -                  |
| Aktuna Ahşap San. ve Tic. Ltd Şti.       | İzmir Evora                    | Teminat senedi  | 207.638            | 207.638            |
| Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak              |                                |                 |                    |                    |
| Tur. Tic. Ltd. Şti.                      | Ankara Başkent (kiracı)        | Teminat mektubu | 200.000            | 200.000            |
| Duru Peyzaj Günseli Özdi                 | İzmir Evora                    | Teminat senedi  | 191.875            | -                  |
| Manevra Otomotiv Petrol Tarım            |                                |                 |                    |                    |
| Tur.Gıda İnş. Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.   |                                | Teminat senedi  | 139.725            |                    |
| Bilkay İnsan Kay.Eğt.Dan.Ltd.Şti.        | Merkez Destek Hizm. Sözl.      | Teminat mektubu | 70.000             | -                  |
| Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi       | Araç kiralama                  | Teminat mektubu | 62.856             | -                  |
| Aktif Taah. İnş.Elek.Nak.                |                                |                 |                    |                    |
| Turz.San.Tic.Ltd.Şti.                    | İzmir Evora                    | Teminat senedi  | 42.435             | -                  |
| Manevra Otomotiv Petrol Tarım            |                                |                 |                    |                    |
| Tur.Gıda İnş. Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.   | İzmir Evora                    | Teminat mektubu | 40.500             |                    |
| 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 | 22.678             | -                  |
| Zeha Mekanik Tes.Müh.Hav.Sis.            |                                |                 |                    |                    |
| İnş.Taah.San.Ve Tic.Ltd.Şti.             | İzmir Evora                    | Teminat mektubu | 20.493             | -                  |
| Serhan Mühendislik                       |                                |                 |                    |                    |
| İsmail Serhan Kocabaş                    | İzmir Evora                    | Teminat mektubu | 18.150             | -                  |
| 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  | 338.220            | 460.521            |
|                                          |                                |                 | <b>239.485.306</b> | <b>235.523.722</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

|                              | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Çalışan prim karşılığı       | 792.521          | 1.030.090         |
| Kullanılmayan izin karşılığı | 960.195          | 778.539           |
|                              | <u>1.752.716</u> | <u>1.808.629</u>  |

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

|                           | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 940.839          | 817.067           |
|                           | <u>940.839</u>   | <u>817.067</u>    |

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                              | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık   | 817.067                     | 740.620                     |
| Hizmet maliyeti              | 262.682                     | 18.897                      |
| Faiz maliyeti                | 24.030                      | 23.382                      |
| Ödenen kıdem tazminatları    | -                           | (67.836)                    |
| Aktüeryal kayıp / kazanç     | (162.940)                   | -                           |
| 30 Eylül itibarıyla karşılık | <u>940.839</u>              | <u>715.063</u>              |

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.

30 Eylül 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:

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9 enflasyon ve %13,20 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,85 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 %5,36, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 101.610 TL / (120.401) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü (33.891) TL / 30.693 TL daha (fazla) / az olacaktır.

#### 13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

|                                | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Diğer Dönen Varlıklar</u>   |                   |                   |
| Devreden KDV                   | 55.807.216        | 29.734.324        |
| Verilen depozito ve teminatlar | 113.691           | 76.143            |
| Verilen iş avansları           | 7.899             | 15.938            |
| Diğer                          | 1.858.176         | 894.381           |
|                                | <u>57.786.982</u> | <u>30.720.786</u> |
|                                |                   |                   |
|                                | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020 |
| <u>Diğer Duran Varlıklar</u>   |                   |                   |
| Devreden KDV(**)               | 33.748.888        | 33.748.888        |
|                                | <u>33.748.888</u> | <u>33.748.888</u> |

(\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 33.748.888 TL KDV bakiyesinin uzun vadede tahsil edilmesi beklendiğinden diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2020: 33.748.888 TL).

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**13. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

|                                        | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u> |                   |                   |
| Alınan depozito ve teminatlar(*)       | 16.304.897        | 10.870.101        |
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 4.027.342         | 1.005.627         |
| Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler    | 424.802           | 514.663           |
|                                        | <u>20.757.041</u> | <u>12.390.391</u> |

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

**14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                          | Grubu | %     | 30 Eylül<br>2021     | %     | 31 Aralık<br>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 A.Ş. | 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                    |       |       | <u>1.020.000.000</u> |       | <u>970.000.000</u> |

(\*) Halka açık kısmında 30 Eylül 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 yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

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.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

##### a) Sermaye (devamı)

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, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 28.756.004 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2020: 27.346.399 adet). Şirket'in 30 Eylül 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   |



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)****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 katılan 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 58.787.783 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 52.735.975 TL).

**15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|                                                           | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>a) Satışlar</b>                                        |                             |                               |                             |                               |
| Toplam gayrimenkul gelirleri                              | 69.683.483                  | 17.530.001                    | 129.403.041                 | 33.395.094                    |
| <i>Yatırım amaçlı gayrimenkul<br/>satışından gelirler</i> | 29.392.373                  | 3.305.085                     | -                           | -                             |
| <i>Konut satış gelirleri</i>                              | 808.000                     | 808.000                       | 82.271.566                  | 19.998.060                    |
| <i>Kira gelirleri</i>                                     | 39.483.110                  | 13.416.916                    | 47.131.475                  | 13.397.034                    |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri                       | 7.255.172                   | 2.321.231                     | 2.965.537                   | 1.645.341                     |
| <i>Mevduat faiz gelirleri</i>                             | 7.255.172                   | 2.321.231                     | 2.965.537                   | 1.645.341                     |
|                                                           | <u>76.938.655</u>           | <u>19.851.232</u>             | <u>132.368.578</u>          | <u>35.040.435</u>             |
| <b>b) Satışların maliyeti</b>                             |                             |                               |                             |                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul<br>satışlarının maliyeti       | 24.783.912                  | 1.907.386                     | -                           | -                             |
| Konut satış maliyeti                                      | 96.507                      | 96.507                        | 58.496.490                  | 13.226.122                    |
| Diğer                                                     | 2.774.316                   | 419.190                       | 4.221.263                   | 2.892.129                     |
|                                                           | <u>27.654.735</u>           | <u>2.423.083</u>              | <u>62.717.753</u>           | <u>16.118.251</u>             |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                                  | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti | 24.783.912                  | 1.907.386                      | -                           | -                             |
| Konut satış maliyeti                             | 96.507                      | 96.507                         | 58.496.490                  | 13.226.122                    |
| Personel giderleri                               | 11.279.160                  | 3.604.029                      | 9.123.682                   | 3.209.601                     |
| Reklam ve ilan giderleri                         | 2.320.090                   | 633.152                        | 4.054.943                   | 3.194.639                     |
| Amortisman giderleri ve itfa payları             | 2.526.022                   | 728.111                        | 2.481.530                   | 627.160                       |
| Vergi, resim ve harç giderleri                   | 2.562.433                   | 339.505                        | 961.355                     | 624.608                       |
| Danışmanlık giderleri                            | 1.101.269                   | 442.538                        | 177.987                     | 20.101                        |
| Bağış ve yardımlar                               | 714.143                     | 714.143                        | -                           | -                             |
| Dışarıdan sağlanan faydalar                      | 692.965                     | 234.638                        | 697.137                     | 160.720                       |
| Bakım ve onarım giderleri                        | 559.588                     | 159.731                        | 300.929                     | 128.029                       |
| Bina ortak giderleri                             | 169.153                     | 15.474                         | 828.970                     | 142.461                       |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri               | 133.999                     | 39.704                         | 118.003                     | 40.763                        |
| Seyahat ve araç giderleri                        | 114.579                     | 51.478                         | 85.027                      | 3.298                         |
| Komisyon giderleri                               | 82.915                      | 22.778                         | 2.346.966                   | 1.313.843                     |
| Diğer                                            | 1.309.903                   | 419.038                        | 4.611.903                   | 3.019.438                     |
|                                                  | <u>48.446.638</u>           | <u>9.408.212</u>               | <u>84.284.922</u>           | <u>25.710.782</u>             |

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ**

|                                  | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-)      | 16.681.597                  | 5.725.534                     | 12.648.497                  | 4.393.671                     |
| Pazarlama ve satış giderleri (-) | 4.110.306                   | 1.259.595                     | 8.918.672                   | 5.198.860                     |
|                                  | <u>20.791.903</u>           | <u>6.985.129</u>              | <u>21.567.169</u>           | <u>9.592.531</u>              |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (devamı)****a) Genel Yönetim Giderleri Detayı**

|                                      | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Personel giderleri                   | 10.465.426                  | 3.295.756                     | 8.778.969                   | 2.949.833                     |
| Tanıtım giderleri                    | 1.382.638                   | 409.272                       | 1.078.329                   | 670.866                       |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | 951.316                     | 310.124                       | 858.255                     | 159.955                       |
| Vergi, resim ve harç giderleri       | 973.726                     | 294.755                       | 460.445                     | 231.594                       |
| Bağış ve yardımlar                   | 714.143                     | 714.143                       | -                           | -                             |
| Danışmanlık giderleri                | 709.003                     | 256.693                       | 177.987                     | 20.101                        |
| Dışarıdan sağlanan faydalar          | 657.984                     | 242.324                       | 697.137                     | 160.720                       |
| Bakım ve onarım giderleri            | 371.207                     | 109.850                       | 300.929                     | 128.029                       |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri   | 133.394                     | 39.704                        | 118.003                     | 40.763                        |
| Seyahat ve araç giderleri            | 114.579                     | 51.478                        | 85.027                      | 3.298                         |
| Diğer giderler                       | 208.181                     | 1.435                         | 93.416                      | 28.512                        |
|                                      | <u>16.681.597</u>           | <u>5.725.534</u>              | <u>12.648.497</u>           | <u>4.393.671</u>              |

**b) Pazarlama Giderleri Detayı**

|                                      | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Amortisman giderleri ve itfa payları | 1.574.706                   | 417.987                       | 2.976.614                   | 2.523.773                     |
| Reklam ve ilan giderleri             | 937.452                     | 223.880                       | 2.346.966                   | 1.313.843                     |
| Personel giderleri                   | 598.083                     | 233.013                       | 1.623.275                   | 467.205                       |
| Danışmanlık giderleri                | 392.266                     | 185.845                       | -                           | -                             |
| Bina ortak giderleri                 | 169.153                     | 15.474                        | 828.970                     | 142.461                       |
| Vergi, resim ve harç giderleri       | 77.974                      | 15.139                        | 500.910                     | 393.014                       |
| Komisyon giderleri (*)               | 82.915                      | 22.778                        | 344.713                     | 259.767                       |
| Diğer giderler                       | 277.757                     | 145.479                       | 297.224                     | 98.797                        |
|                                      | <u>4.110.306</u>            | <u>1.259.595</u>              | <u>8.918.672</u>            | <u>5.198.860</u>              |

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

**Personel Giderleri Detayı**

|                                                 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Maaşlar ve ücretler                             | 7.741.710                   | 2.640.842                     | 6.242.141                   | 2.193.501                     |
| SGK işveren payı                                | 1.241.059                   | 376.441                       | 919.721                     | 213.291                       |
| Sigorta giderleri                               | 516.375                     | 173.561                       | 482.737                     | 235.864                       |
| Huzur hakkı ücretleri                           | 540.446                     | 232.641                       | 474.724                     | 167.326                       |
| Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderle | 386.980                     | (90.840)                      | 393.025                     | 107.806                       |
| Diğer                                           | 636.939                     | 196.123                       | 611.336                     | 291.813                       |
|                                                 | <u>11.063.509</u>           | <u>3.528.769</u>              | <u>9.123.682</u>            | <u>3.209.601</u>              |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

|                                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8) | 583.557                     | 173.557                       | 405.845                     | -                             |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri        | 670.506                     | 378.642                       | 1.065.227                   | 388.520                       |
| Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri       | 490.723                     | 77.703                        | -                           | -                             |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | 151.704                     | 54.806                        | 65.423                      | 9.087                         |
| Diğer gelirler                                     | 1.218.717                   | 1.112.326                     | 450.085                     | 296.624                       |
|                                                    | <u>3.115.207</u>            | <u>1.797.034</u>              | <u>1.986.580</u>            | <u>694.231</u>                |

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

|                                             | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri | (635.537)                   | (392.707)                     | (980.023)                   | (274.662)                     |
| Diğer giderler                              | (854)                       | -                             | (666.753)                   | (140.539)                     |
|                                             | <u>(636.391)</u>            | <u>(392.707)</u>              | <u>(1.646.776)</u>          | <u>(415.201)</u>              |

**19. FİNANSMAN GİDERLERİ**

|                                                                        | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2020 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri                            | 51.759.035                  | 23.493.511                    | 21.257.279                  | 5.713.120                     |
| Finansal kiralama borçlanma maliyetleri                                | 8.275.243                   | 847.494                       | 6.458.192                   | 3.329.886                     |
| Banka kredileri faiz giderleri                                         | 9.670.974                   | 3.807.973                     | 8.146.307                   | 3.648.803                     |
| Komisyon giderleri                                                     | 7.270.674                   | 4.870.285                     | 14.638.243                  | 13.223.359                    |
| Faaliyet kiralama borçlanma giderleri                                  | 549.857                     | 447.935                       | 177.735                     | 149.479                       |
|                                                                        | <u>77.525.783</u>           | <u>33.467.198</u>             | <u>50.677.756</u>           | <u>26.064.647</u>             |
| Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin<br>maliyetine dahil edilen tutar | #####                       | #####                         | #####                       | #####                         |
| Finansman Gideri                                                       | <u>3.502.995</u>            | <u>2.265.834</u>              | <u>17.563.501</u>           | <u>14.279.834</u>             |

**20. GELİR VERGİLERİ**

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

**21. PAY BAŞINA KAZANÇ**

|                                                                          | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2021 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2020 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                 |                             |                             |
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin<br>ortalama sayısı (tam değeri)     | 1.020.000.000               | 1.020.000.000               |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                             | 27.467.838                  | 30.859.959                  |
| Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden<br>elde edilen pay başına kazanç | 0,0269                      | 0,0303                      |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**22. FİNANSAL ARAÇLAR****Finansal Borçlar**

| Finansal Borçlar                              | 30 Eylül 2021      | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| a) Borçlanma Senetleri                        | 623.733.616        | 335.615.485        |
| b) Banka Kredileri                            | 126.202.940        | 118.092.468        |
| c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*) | 85.041.472         | 26.391.408         |
| d) Faaliyet Kiralama İşleminde Borçlar        | 1.846.203          | 1.117.575          |
|                                               | <u>836.824.231</u> | <u>481.216.936</u> |

(\*) Şirketin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret 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          | 30 Eylül 2021      | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli kira sertifikası | 623.733.616        | 335.615.485        |
|                              | <u>623.733.616</u> | <u>335.615.485</u> |

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

| İhraç tarihi    | Vade tarihi     | Getiri oranı | Nominal tutar | İtfa tarihi     | İtfa 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   | -               | 190.373.220 |
| 1 Temmuz 2021   | 9 Kasım 2021    | %19,00       | 150.000.000   | -               | 160.228.000 |
| 28 Temmuz 2021  | 23 Kasım 2021   | %19,10       | 120.000.000   | -               | 127.409.760 |
| 18 Ağustos 2021 | 8 Aralık 2021   | %19,00       | 150.000.000   | -               | 158.745.150 |

Grup'un finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

| İhraç tarihi  | Vade tarihi    | Getiri oranı | Giriş tutarı | İtfa tarihi    | İhraç tutarı |
|---------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| 6 Ekim 2017   | 30 Mart 2018   | %14,10       | 93.668.000   | 30 Mart 2018   | 100.000.213  |
| 30 Mart 2018  | 19 Eylül 2018  | %14,85       | 74.739.200   | 19 Eylül 2018  | 80.000.000   |
| 19 Eylül 2018 | 21 Aralık 2018 | %28,50       | 46.615.000   | 21 Aralık 2018 | 50.000.000   |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**22. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)****Finansal Borçlar (devamı)**

| Banka Kredileri                                      | 30 Eylül 2021      | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                          | 40.984.667         | 6.313.225          |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 51.568.644         | 40.918.126         |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 33.649.629         | 70.861.117         |
|                                                      | <u>126.202.940</u> | <u>118.092.468</u> |

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç         | Para birimi | Ağırlıklı Ortalama<br>faiz oranı | 30 Eylül 2021      |                   |
|-----------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|
|                       |             |                                  | Kısa vadeli        | Uzun vadeli       |
| Kira sertifikası      | TL          | %19,00                           | 623.733.616        | -                 |
| Sabit faizli kredi    | TL          | %9,73                            | 49.924.683         | 33.649.629        |
| Değişken faizli kredi | TL          | %19,00                           | 42.628.627         | -                 |
| Finansal kiralama     | Avro        | %5,10                            | 38.069.145         | 46.972.324        |
| Faaliyet kiralaması   | TL          | %23,5                            | 1.323.715          | 460.740           |
| Faaliyet kiralaması   | Avro        | %5,10                            | 61.752             | -                 |
|                       |             |                                  | <u>755.741.538</u> | <u>81.082.693</u> |

  

| Finansal Araç       | Para birimi | Ağırlıklı Ortalama<br>faiz oranı | 31 Aralık 2020     |                   |
|---------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|
|                     |             |                                  | 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             | -                 |
|                     |             |                                  | <u>396.623.383</u> | <u>84.593.553</u> |

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 30 Eylül 2021      | 31 Aralık 2020     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 755.741.538        | 396.623.383        |
| 1 - 2 yıl içerisinde ödenecek | 65.249.033         | 59.608.580         |
| 2 - 3 yıl içerisinde ödenecek | 15.833.660         | 23.975.740         |
| 3 - 4 yıl içerisinde ödenecek | -                  | 1.009.233          |
|                               | <u>836.824.231</u> | <u>481.216.936</u> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### 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. 30 Eylül 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:

|                                 | 30 Eylül<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Finansal Borçlar                | 836.824.231      | 481.216.936       |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri | (75.757.582)     | (49.553.215)      |
| Net Borç                        | 761.066.649      | 431.663.721       |
| Toplam Özkaynak                 | 2.949.260.449    | 2.926.488.712     |
| Toplam Sermaye                  | 1.020.000.000    | 970.000.000       |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı   | %75              | %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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi*****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                               | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                         |
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |
| 30 Eylül 2021                                                                               |                  |             |                 |             |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | 60               | 8.118.910   | -               | -           | 75.757.582              |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                             | -                | 7.614.979   | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 60               | 8.118.910   | -               | -           | 75.757.582              |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               |                  |             |                 |             |                         |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       |

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

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



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki |
| 31 Aralık 2020                                                                              | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Mevduat      |
| 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 değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -            |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                | -           | -               | -           | -            |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | -           | -            |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -            |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                | -           | -               | -           | -            |

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

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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

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

***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:****30 Eylül 2021**

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>                        | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u>  | <u>3 aydan</u>  | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
|                                                         |                      | <u>nakit çıkışlar</u>     | <u>kısa (I)</u> | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u> |
|                                                         |                      | <u>toplamı (I+II+III)</u> |                 |                      |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>             |                      |                           |                 |                      |                    |
| Banka kredileri                                         | 126.202.940          | 134.624.276               | 49.561.831      | 46.017.426           | 39.045.019         |
| Borçlanma senedi ihraçları                              | 623.733.616          | 636.756.130               | 636.756.130     | -                    | -                  |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                        | 85.041.472           | 90.474.103                | 9.432.270       | 29.645.223           | 51.396.610         |
| Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar | 1.846.203            | 2.085.591                 | 803.318         | 777.887              | 504.386            |
| Ticari borçlar                                          | 48.207.481           | 48.207.481                | 48.207.481      | -                    | -                  |
| Diğer borçlar                                           | 4.452.144            | 4.452.144                 | 4.452.144       | -                    | -                  |
| Toplam yükümlülük                                       | 889.483.856          | 916.599.725               | 749.213.174     | 76.440.536           | 90.946.015         |

**31 Aralık 2020**

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>                        | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u>  | <u>3 aydan</u>  | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
|                                                         |                      | <u>nakit çıkışlar</u>     | <u>kısa (I)</u> | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u> |
|                                                         |                      | <u>toplamı (I+II+III)</u> |                 |                      |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>             |                      |                           |                 |                      |                    |
| 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           | 27.926.179                | 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          | 539.955.908               | 340.008.426     | 99.862.014           | 100.085.468        |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****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:

|                                                                                                     | <b>30 Eylül 2021</b> |                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı</b>  | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> |
| 1. Ticari Alacak                                                                                    | 135.894              | 4.764             | 9.093       |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                    | -                 | -           |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                    | -                 | -           |
| 3. Diğer                                                                                            | -                    | -                 | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 135.894              | 4.764             | 9.093       |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | 249.901              | -                 | 24.278      |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                    | -                 | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                    | -                 | -           |
| 7. Diğer                                                                                            | -                    | -                 | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | 249.901              | -                 | 24.278      |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 385.795              | 4.764             | 33.371      |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                  | -                    | -                 | -           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 38.130.897           | -                 | 3.697.793   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                    | -                 | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | 42.249               | 4.750             | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 38.173.146           | 4.750             | 3.697.793   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                  | -                    | -                 | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 46.972.324           | -                 | 4.555.201   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                    | -                 | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                    | -                 | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 46.972.324           | -                 | 4.555.201   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 85.145.470           | 4.750             | 8.252.994   |
| 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                                                    | (84.759.675)         | 14                | (8.219.623) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (84.717.426)         | 4.764             | (8.219.623) |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)***

|                                                                                                        | TL Karşılığı | 31 Aralık 2020<br>ABD Doları | Avro        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-------------|
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -            | -                            | -           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -            | -                            | -           |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -            | -                            | -           |
| 3. Diğer                                                                                               | -            | -                            | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | -            | -                            | -           |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | 52.208       | -                            | 5.796       |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -            | -                            | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -            | -                            | -           |
| 7. Diğer                                                                                               | -            | -                            | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | 52.208       | -                            | 5.796       |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 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. KISA VADELİ 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 VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 13.433.643   | -                            | 1.491.318   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                               | 26.453.160   | -                            | 2.936.662   |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -            | -                            | -           |
| 19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -            | -                            | -           |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -            | -                            | -           |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | (26.400.952) | -                            | (2.930.867) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (26.400.952) | -                            | (2.930.867) |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*****Kur riskine duyarlılık**

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

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

| <b>30 Eylül 2021</b>                                      |                                           |                                          |                                           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kar / Zarar</b>                                        |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                       |                                           |
| Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması                  | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                   | 4.237                                     | (4.237)                                  | 4.237                                     |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                 | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                      | <b>4.237</b>                              | <b>4.237</b>                             | <b>(4.237)</b>                            |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                          | (8.475.911)                               | 8.475.911                                | (8.475.911)                               |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                      | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                             | <b>(8.475.911)</b>                        | <b>8.475.911</b>                         | <b>(8.475.911)</b>                        |
|                                                           | <b>(8.471.674)</b>                        | <b>(8.471.674)</b>                       | <b>8.471.674</b>                          |
| <b>31 Aralık 2020</b>                                     |                                           |                                          |                                           |
| <b>Kar / Zarar</b>                                        |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                       |                                           |
| Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması                  | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                   | -                                         | -                                        | -                                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                 | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                      | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                  |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                          | (2.640.095)                               | 2.640.095                                | (2.640.095)                               |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                      | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                             | <b>(2.640.095)</b>                        | <b>2.640.095</b>                         | <b>(2.640.095)</b>                        |
|                                                           | <b>(2.640.095)</b>                        | <b>(2.640.095)</b>                       | <b>2.640.095</b>                          |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****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:

|                                | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Sabit Faizli Araçlar</b>    |               |                |
| Finansal Yükümlülükler         | 794.195.604   | 481.216.936    |
| <b>Değişken Faizli Araçlar</b> |               |                |
| Finansal Yükümlülükler         | 42.628.627    | -              |

**24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**

|                                      | Gerçeğe uygun<br>değer farkı kar<br>veya zarara<br>yansıtılan | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri (*) | Not |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
| 30 Eylül 2021                        |                                                               |                                                                       |                   |     |
| <b><u>Finansal varlıklar</u></b>     |                                                               |                                                                       |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri            | 75.757.582                                                    | -                                                                     | 75.757.582        | 26  |
| Ticari alacaklar                     | 8.118.970                                                     | -                                                                     | 8.118.970         | 5   |
| <b><u>Finansal yükümlülükler</u></b> |                                                               |                                                                       |                   |     |
| Finansal borçlar                     | -                                                             | 836.824.231                                                           | 836.824.231       | 22  |
| Ticari borçlar                       | -                                                             | 48.200.405                                                            | 48.200.405        | 5   |
| İlişkili taraflara borçlar           | -                                                             | 7.076                                                                 | 7.076             | 4   |
| Diğer borçlar                        | -                                                             | 4.452.144                                                             | 4.452.144         | 13  |
| 31 Aralık 2020                       |                                                               |                                                                       |                   |     |
| <b><u>Finansal varlıklar</u></b>     |                                                               |                                                                       |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri            | 49.553.215                                                    | -                                                                     | 49.553.215        | 26  |
| Ticari alacaklar                     | 6.933.434                                                     | -                                                                     | 6.933.434         | 5   |
| <b><u>Finansal yükümlülükler</u></b> |                                                               |                                                                       |                   |     |
| Finansal borçlar                     | -                                                             | 481.216.936                                                           | 481.216.936       | 22  |
| Ticari borçlar                       | -                                                             | 30.887.316                                                            | 30.887.316        | 5   |
| İlişkili taraflara borçlar           | -                                                             | 8.742                                                                 | 8.742             | 4   |
| Diğer borçlar                        | -                                                             | 1.520.290                                                             | 1.520.290         | 13  |

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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**24. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

**25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

|                                                                                       | 30 Eylül<br>2021  | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankadaki nakit                                                                       | 75.758.491        | 49.553.809        |
| <i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>                                                          | <i>1.765.436</i>  | <i>798.013</i>    |
| <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>                                         | <i>73.993.055</i> | <i>48.755.796</i> |
| Beklenen zarar karşılığı (-)                                                          | (909)             | (594)             |
| <i>Finansal durum tablosunda yer alan<br/>toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i> | <i>75.757.582</i> | <i>49.553.215</i> |
| Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları                              | (35.935)          | (21.693)          |
| <i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam<br/>nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>     | <i>75.721.647</i> | <i>49.531.522</i> |

(\*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

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

| 30 Eylül 2021                | Tutar      | Faiz oranı | Vade          |
|------------------------------|------------|------------|---------------|
| <b><u>Vadeli mevduat</u></b> |            |            |               |
| TL                           | 73.534.264 | %17,75     | 1 Temmuz 2021 |
| TL                           | 608        | %4,75      | 1 Temmuz 2021 |
| TL                           | 3.256      | %18,05     | 1 Temmuz 2021 |
| TL                           | 319.055    | %18,00     | 1 Temmuz 2021 |
| ABD Doları                   | 42.272     | %1,25      | 23 Ekim 2021  |
| Avro                         | 93.600     | %0,1       | 1 Temmuz 2021 |
|                              | 73.993.055 |            |               |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 26. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

| 31 Aralık 2020        | Tutar      | Faiz oranı | Vade        |
|-----------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Vadeli mevduat</b> |            |            |             |
| TL                    | 48.725.549 | %16,25     | 4 Ocak 2021 |
| TL                    | 5.692      | %3,00      | 4 Ocak 2021 |
| TL                    | 24.555     | %15,50     | 4 Ocak 2021 |
|                       | 48.755.796 |            |             |

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

#### 27. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER 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 esastan 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 esastan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü duruşma yapılmış olup Mahkeme, 22 Ekim 2021 tarihinde Bankanın temyizini reddetmiştir.



## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **27. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)**

Bundan sonraki süreçte Banka, temyizi reddeden İkinci İstinaf Mahkemesindeki hâkim heyetinden ve eşzamanlı olarak İkinci İstinaf Mahkemesi Genel Kurulundan verilen kararı yeniden değerlendirmelerini talep edecektir. Böylelikle Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak verilen durdurma kararı, İkinci İstinaf Mahkemesi, Bankanın yeniden değerlendirme talebine ilişkin bir karar verene kadar uzamış olacaktır. İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından, Yabancı Devlet Dokunulmazlığına dair Banka'nın yeniden değerlendirme talebinin reddedilmesi halinde Bölge Mahkemesi tarafından jüri duruşmalar için yeniden takvim oluşturulması 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.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Banka'nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci tamamlanmış olup, ilk yargılamaya dair karar onaylanmıştır.

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

### **SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosun’nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama Tebliği’nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Eylül 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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

|    | Finansal tablo ana hesap kalemleri                                                                | İlgili düzenleme                        | 30 Eylül 2021 (TL)        | 31 Aralık 2020 (TL)        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
|    |                                                                                                   |                                         |                           |                            |
| A  | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 75.757.582                | 49.553.215                 |
| B  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                          | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 3.663.850.070             | 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                                                                                   |                                         | 196.697.077               | 186.966.514                |
| D  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                           | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>3.936.304.729</b>      | <b>3.514.726.080</b>       |
| E  | Finansal borçlar                                                                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31     | 749.936.556               | 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     | 86.887.675                | 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     | 2.949.260.449             | 2.926.488.712              |
|    | Diğer kaynaklar                                                                                   |                                         | 150.220.049               | 107.020.432                |
| D  | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                           | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>3.936.304.729</b>      | <b>3.514.726.080</b>       |
|    | <b>Diğer finansal bilgiler</b>                                                                    | <b>İlgili düzenleme</b>                 | <b>30 Eylül 2021 (TL)</b> | <b>31 Aralık 2020 (TL)</b> |
| 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) | 75.757.582                | 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     | 351.736.650               | 407.989.762                |
| K  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | --                        | --                         |
| L  | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                       | III-48.1. Md.22/(l)                     | --                        | --                         |

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

|   | Portföy sınırlamaları                                                                                                   | İlgili düzenleme                            | Hesaplama     | Asgari/Azami Oran | 30 Eylül<br>2021 (TL) | 31 Aralık<br>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         | --                    | --                     |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D      | Asgari %51        | 93,08%                | 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         | 1,92%                 | 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)/İ | Azami %500        | 40,3%                 | 30,38%                 |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A2-A1)/D     | Azami %10         | 1,92%                 | 1,41%                  |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | Seri: III-48.1. Md. 22/(l)                  | L/D           | Azami %10         | --                    | --                     |