

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ**

31 ARALIK 2025 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	25
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	30
6. STOKLAR.....	32
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	34
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	39
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	40
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	41
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	47
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	48
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	49
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	53
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	54
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	55
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	57
20. FİNANSMAN GİDERLERİ.....	57
21. GELİR VERGİLERİ.....	58
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	60
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	60
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62
25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	70
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI.....	72
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	72
28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR.....	73
29. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	74
EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	75

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar		12.151.231.347	4.659.733.643
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	4.210.074.897	86.996.199
Finansal Yatırımlar	28	40.185.748	-
Ticari Alacaklar	5	241.980.866	12.469.117
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>241.980.866</i>	<i>12.469.117</i>
Stoklar	6	6.763.063.144	3.804.809.372
Peşin Ödenmiş Giderler	7	85.543.829	52.958.624
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>85.543.829</i>	<i>52.958.624</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		118.368.475	823.161
Diğer Dönen Varlıklar	14	692.014.388	701.677.170
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>692.014.388</i>	<i>701.677.170</i>
Duran Varlıklar		67.213.833.937	52.578.284.383
Ticari Alacaklar	5	95.316.681	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>95.316.681</i>	<i>-</i>
Finansal Yatırımlar	29	2.950.756.201	428.569.621
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	29	<i>2.950.756.201</i>	<i>428.569.621</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	60.538.626.000	52.044.267.934
Maddi Duran Varlıklar	10	31.581.243	48.020.631
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.266.734	6.926.695
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>5.266.734</i>	<i>6.926.695</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.592.287.078	50.499.502
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	<i>7.503.145</i>	<i>8.756.788</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>3.584.783.933</i>	<i>41.742.714</i>
TOPLAM VARLIKLAR		79.365.065.284	57.238.018.026

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.986.259.209	6.814.686.966
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	270.096.360	1.033.851.149
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	267.045.794	1.032.747.499
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		3.050.566	1.103.650
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	3.533.028.494	2.301.238.009
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	3.533.028.494	2.301.238.009
Ticari Borçlar	5	473.784.494	117.895.121
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	1.746.632	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		472.037.862	117.895.121
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	3.010.417.952	3.150.617.996
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	-	761.847.233
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		3.010.417.952	2.388.770.763
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.095.952	17.580.731
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	17.095.952	17.318.946
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	-	261.785
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	21	487.642.893	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	194.193.064	193.503.960
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		194.193.064	193.503.960
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.529.104.869	8.351.617.257
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	4.591.653.143	3.985.245.294
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	4.588.938.559	3.985.245.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		2.714.584	-
Ticari Borçlar	5	3.995.114	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		3.995.114	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.187.921.676	144.764.287
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	4	-	144.764.287
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		1.187.921.676	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	9.161.840	8.091.048
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		9.161.840	8.091.048
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	9.736.373.096	4.213.516.628
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		23.515.364.078	15.166.304.223

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		55.849.701.206	42.071.713.803
Ödenmiş Sermaye	15	3.840.000.000	3.680.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	17.596.234.096	17.589.518.783
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(87.300.234)	(83.162.729)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	15	878.024.383	878.841.632
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	1.499.043	2.309.509
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		1.499.043	2.309.509
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	905.288.879	891.711.410
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		18.913.999.540	16.495.595.302
Net Dönem Karı		13.801.955.499	2.616.899.896
TOPLAM KAYNAKLAR		79.365.065.284	57.238.018.026

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
Hasılat	16	16.625.610.355	2.236.531.095
Satışların Maliyeti (-)	16	(15.214.208.009)	(587.868.375)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		1.411.402.346	1.648.662.720
BRÜT KAR/ZARAR		1.411.402.346	1.648.662.720
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(277.593.171)	(211.437.682)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(140.247.993)	(91.791.207)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	21.699.309.834	5.495.338.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(988.374.535)	(548.892.272)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		21.704.496.481	6.291.880.163
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		21.704.496.481	6.291.880.163
Finansman Giderleri (-)	20	(3.383.048.778)	(2.961.413.707)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	1.496.509.994	2.499.303.711
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		19.817.957.697	5.829.770.167
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	(492.798.387)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(5.523.203.811)	(3.212.870.271)
DÖNEM KARI		13.801.955.499	2.616.899.896
NET DÖNEM KARI		13.801.955.499	2.616.899.896
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(810.466)	(161.541)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(1.157.809)	(161.541)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		347.343	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		13.801.145.033	2.616.738.355
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç	22	3,5943	0,7435

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	15	1.645.000.000	16.230.776.544	(39.390.720)	872.856.649	2.471.050	843.761.062	13.523.127.319	4.863.961.508	37.942.563.412
Ertelenmiş Vergi Etkisi*		-	-	-	-	-	-	(1.000.646.357)	-	(1.000.646.357)
Transferler		-	-	-	-	-	-	4.863.961.508	(4.863.961.508)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(161.541)	-	-	2.616.899.896	2.616.738.355
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(24.429.375)	(31.681.781)	-	-	-	-	-	(56.111.156)
Sermaye Artırımı	15	2.035.000.000	1.383.171.614	(12.090.228)	5.984.983	-	47.950.348	(814.220.182)	-	2.645.796.535
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(76.626.986)	-	(76.626.986)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	17.589.518.783	(83.162.729)	878.841.632	2.309.509	891.711.410	16.495.595.302	2.616.899.896	42.071.713.803
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	17.589.518.783	(83.162.729)	878.841.632	2.309.509	891.711.410	16.495.595.302	2.616.899.896	42.071.713.803
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.616.899.896	(2.616.899.896)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(810.466)	-	-	13.801.955.499	13.801.145.033
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen	15	-	(94.626)	(500.000)	(817.249)	-	-	-	-	(1.411.875)
Sermaye Artırımı	15	160.000.000	6.809.939	(3.637.505)	-	-	13.577.469	(180.545.830)	-	(3.795.927)
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(17.949.828)	-	(17.949.828)
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler	15	3.840.000.000	17.596.234.096	(87.300.234)	878.024.383	1.499.043	905.288.879	18.913.999.540	13.801.955.499	55.849.701.206

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		(7.192.891.676)	(3.453.807.515)
Dönem Net Karı/(Zararı)		13.801.955.499	2.616.899.896
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		(14.555.210.731)	(3.924.674.290)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11	33.130.236	18.639.405
Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler		6.016.002.198	3.212.870.271
Kıdem Tazminatı Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler	13	2.582.620	5.483.780
Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(222.994)	13.353.991
Diğer Karşılık Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	(261.785)	(4.336.115)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	3.127.921.080	2.961.413.707
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(493.026.273)	(16.133.627)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe			
Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	(20.940.299.244)	(4.903.334.070)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(2.301.036.569)	(5.212.631.632)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(6.805.491.848)	(2.129.784.423)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler		(232.454.626)	15.931.922
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler		(3.856.239.329)	(1.736.570.866)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(383.714.188)	(27.730.091)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.680.711.342)	(176.539.202)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		(606.013.754)	(217.756.125)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		(46.358.609)	12.879.939
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		365.855.404	(16.248.698)
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	(1.507.141)	(3.834.105)
Ödenen Personel Primleri		(7.295.253)	(9.300.303)
Alınan Faiz		493.026.273	16.133.627
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)	21	(118.368.475)	(19.247.917)
B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		12.700.359.459	(1.535.078.363)
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		23.806.821	7.398.876
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		14.830.866.936	450.685.094
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(2.122.404.967)	(1.945.809.484)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	10	(31.771.514)	(45.151.887)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	11	(137.817)	(2.200.962)
C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		(1.397.077.459)	4.978.433.961
Sermaye Artışı/Sermaye Avansı		-	2.645.796.529
Payların Geri Alınması		(1.411.875)	(56.111.156)
Ödenen Kar Payları		(17.949.828)	(76.626.986)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	(851.012)
Ödenen Faiz Ve Komisyonlar	23	(3.383.048.778)	(1.528.157.200)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	23	2.005.333.022	3.994.383.786
Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)		4.110.390.324	(10.451.917)
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(20.532.259)	(24.784.398)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)		4.089.858.065	(35.236.315)
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri		86.996.199	122.204.656
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)		4.176.854.264	86.968.341

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.500.000.000 TL'dir (Kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden önce 2.500.000.000 TL'dir). 5 Eylül 2025 tarihinde 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 48'dir (31 Aralık 2024: 38).

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

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

Şirket, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmıştır. Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nu 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.645.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.145.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.680.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Ağustos 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Eylül 2025 tarihinde onay verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

Tarih	Sermaye	Bedelli	Artırım bedeli	Kaynaklar
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Eylül 2023	1.645.000.000	Bedelsiz	75.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Şubat 2024	3.145.000.000	Bedelli	1.500.000.000	Bedelli nakit
23 Ağustos 2024	3.680.000.000	Bedelsiz	535.000.000	Geçmiş yıl karlarından
5 Eylül 2025	3.840.000.000	Bedelsiz	160.000.000	Geçmiş yıl karlarından

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

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

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

Şirket, 22 Ağustos 2013 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Halk GYO – Novi – Doğyap Adi Ortaklığı'na 22 Mayıs 2025 tarihinde Novi Gayrimenkul AŞ ve Doğ Yap İnşaat Sanayi Tic. AŞ ile imzalanan sözleşmeyle adi ortaklığa dahil olmuştur.

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Göktürk Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme adi ortaklığa dahil olmuştur.

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Kemerburgaz Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme adi ortaklığa dahil olmuştur.

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu' nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesi talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

Şirket'in bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ölçüm esasları

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

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

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

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranları
31 Aralık 2025	3.517,83	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88980	%268

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, üçer aylık raporlama tarihinden yılsonu raporlama tarihine göre üç aylık ortalama düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2025'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

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

- 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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar (Devamı)

- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

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

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2025 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan IFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde “TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama” adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan “TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu” yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket'in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda “diğer” olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir .

Diğer Muhasebe Standartları

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne ilişkin değişiklikler (TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan değişiklikler)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

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.

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

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

Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

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

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

Gayrimenkul Satışı

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri:

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

Temettü ve Faiz Geliri:

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

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

Arsa Satışları

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

Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

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

Stoklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar (Devamı)

durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklar standart maliyet yöntemi ile maliyetlendirilir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Şirket

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiraya Veren Durumunda Şirket (Devamı)

Kiralama yükümlülüğü, Bireysel finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür.

Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun 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.

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

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

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

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

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken 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. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

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

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen enflasyondan arındırılmış reel borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların 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: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Türev finansal araçlar

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi (Devamı)

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

Bilançoda yer alan dövizle 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 muhasebeleştirilir:

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Devamı)

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir. Türkiye'de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %30'dur. Dolayısıyla, Şirket 2025 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2024: %30). 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in vergi amaçlı mali tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuştur. Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalaşmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltilmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanlara tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve Kurumlar Vergisi Kanununun kazanç istisnası kapsamında olan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Kurumların aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkulleri (taşınmazları) ile bunlar üzerindeki kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnayı. Ancak, yapılan değişiklik 15 Temmuz 2023 itibarıyla; Kurumlar Vergisi Kanununda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasif kısmında bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Söz konusu kazanç bu süre içerisinde sermayeye ilave edilebilmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı, kurumlar vergisi için kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamamakta olup, dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosundan muhasebeleştirilmektedir.

İzin karşılığı:

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüler

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

2.6. Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

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

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

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

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	%100	%100

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO- Novi - Doğ Yapı Adi Ortaklığı	%50	-
Göktürk Adi Ortaklığı	%57,50	-
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	%57,50	-

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Adi ortaklık 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	-	12.470.811
Kısa vadeli yükümlülükler	-	(809.899)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(8.683.175)	364.654

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	4.852.381.075	3.709.479.274
Duran varlıklar	23.540.837	52.748.112
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.513.635.929)	(2.416.326.709)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.965.533.187)	(2.118.491.619)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(1.011.689.318)	(707.171.632)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)**3.1. Bağlı Ortaklıklar (Devamı)****Halk GYO-Novı-Doğ Yap Adi Ortaklığı**

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Novı-Doğ Yap Adi Ortaklığı, 22 Ağustos 2013 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 22 Mayıs 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %50 oranında ortak olmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilecektir. Halk GYO-Novı-Doğ Yap Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Novı-Doğ Yap Adi Ortaklığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	36.058.655	-
Duran varlıklar	35.687	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.042.219)	-
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem kârı/zararı(-)	6.902.065	-

Göktürk Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Göktürk Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Göktürk Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Göktürk Adi Ortaklığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	1.623.787.125	-
Duran varlıklar	948.947.299	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.050.859.625)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.605.830.650)	-
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(1.082.386.770)	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.1. Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

Kemberburgaz Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Kemberburgaz Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Kemberburgaz Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kemer Burgaz Adi Ortaklığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	332.392.072	-
Duran varlıklar	1.257.088.255	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(849.767.690)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.191.135.200)	-
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(451.807.996)	-

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	21.367.111	13.050.364
Vadeli mevduat	4.188.139.240	73.945.601
Pos bakiyesi	75.000	-
Toplam	4.209.581.351	86.995.965
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23)	-	634.037.417
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	3.788.637.406	2.596.000.918
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	4.567.091.805	3.903.273.262
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	33.283.635	185.919.205
Toplam	8.389.012.846	7.319.230.802

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler			Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler									
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank AŞ	-	(3.788.637.407)	-	(4.567.091.805)	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	(11.436.881)	-	(21.846.754)	-	7.503.145	-	-	-
Halk Elektrik Üretim AŞ	(1.746.632)	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	(1.746.632)	(3.800.074.288)	-	(4.588.938.559)	-	7.503.145	-	-	-
31 Aralık 2024									
	Borçlar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler			Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar	
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler									
<u>Ortaklar</u>									
Halkbank AŞ	-	(2.596.000.917)	-	(3.903.273.261)	(761.847.233)	(144.764.287)	-	30.236.128	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>									
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	(103.947.174)	-	(81.972.033)	-	8.756.788	-	98.322.816	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	(634.037.417)	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	(3.333.985.508)	-	(3.985.245.294)	(761.847.233)	(136.007.499)	-	128.558.944	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2025						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Gayrimenkul Satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank AŞ	(5.383.745.156)	(141.358.281)	1.159.476.265	(365.457)	(696.334.708)	185.648.205
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	127.218.461	-	-	5.298.739
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	-	5.937.649	31.112.135	-	-
Toplam	(5.383.745.156)	(141.358.281)	1.292.632.375	30.746.678	(696.334.708)	190.946.944
1 Ocak - 31 Aralık 2024						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Gayrimenkul Satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	-	(13.373.689)	2.390.036.645	(314.496)	(1.490.711.892)	46.807.282
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	475.692.551	-	-	18.546.249
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	16.641.661	29.137.418	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ AŞ	-	-	-	-	-	1.329.172
Toplam	-	(13.373.689)	2.882.370.857	28.822.922	(1.490.711.892)	66.682.703

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	27.390.009	25.105.338
	27.390.009	25.105.338

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar (*)	244.425.117	12.743.976
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.444.251)	(274.859)
Toplam	241.980.866	12.469.117

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak (senetler) bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	222.000.000	-
Satılan konutlar	18.755.294	9.106.445
<i>Evora İzmir projesi</i>	18.755.294	9.106.445
Kiralanan gayrimenkuller (*)	3.669.823	3.637.531
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.444.251)	(274.859)
Toplam	241.980.866	12.469.117

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

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

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	96.279.477	-
TFRS 9 Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(962.796)	-
Toplam	95.316.681	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.1. Ticari Alacaklar (Devamı)

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	92.500.000	-
Satılan konutlar	3.779.477	-
<i>Evora İzmir Projesi</i>	3.779.477	-
Beklenen zarar karşılığı (-)	(962.796)	-
Toplam	95.316.681	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	(274.859)	(414.193)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	139.334
Dönem gideri	(3.132.188)	-
Kapanış bakiyesi	(3.407.047)	(274.859)

5.2. Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	472.037.862	117.895.121
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	1.746.632	-
Toplam	473.784.494	117.895.121
Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	3.995.114	-
Toplam	3.995.114	-

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2025 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2025 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	2.341.547	-	(2.341.547)	-
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	3.367.677.886	1.059.715.294	(11.434.447)	4.415.958.733
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	434.789.939	-	-	434.789.939
Yenibosna Projesi	-	260.225.642	-	260.225.642
Göktürk Projesi ⁽⁴⁾	-	1.378.447.781	-	1.378.447.781
Kemerburgaz Projesi ⁽⁵⁾	-	273.641.049	-	273.641.049
Toplam	3.804.809.372	2.972.029.766	(13.775.994)	6.763.063.144

Stoklar	1 Ocak 2024 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	2.341.547	-	-	2.341.547
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	2.548.965.858	818.712.029	-	3.367.677.887
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	434.789.938	-	-	434.789.938
Yenibosna Projesi	-	-	-	-
Göktürk Projesi	-	-	-	-
Kemerburgaz Projesi	-	-	-	-
Toplam	2.986.097.343	818.712.029	-	3.804.809.372

⁽¹⁾ Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde tarihi maliyet değeriyle 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde stoklar içerisinde 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir. (30 Aralık 2024 döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir). 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

⁽²⁾ Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 Tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. (Eski ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür). 31 Aralık 2025 raporlama döneminde 847 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde ise 799 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

⁽³⁾ Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ' nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta no.lu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 237 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde 191 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

⁽⁴⁾ Şirketimiz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Göktürk Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel'de yer alan 35.966,98 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek proje için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 78.952,15 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır. Toplam 274 bağımsız bölümden oluşan projede 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 69 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır.

⁽⁵⁾ Şirketimiz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Kemerburgaz Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel'de yer alan 42.596,97 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek proje için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 82.493,70 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

Şirketin stokları üzerinde ipotek bulunmaktadır (2024: Bulunmaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	1.808.687	-
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	83.735.142	52.958.624
Toplam	85.543.829	52.958.624

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İştirak edilen ortaklıklar için peşin ödenen gider (*)	1.345.171.979	-
Verilen yatırım avansları	2.237.511.018	41.681.192
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	7.503.145	8.756.788
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	2.100.936	61.522
Toplam	3.592.287.078	50.499.502

(*) Şirketimiz, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul AŞ ve Doğ-Yap İnş. Tic. AŞ'den 346.449.152 TL bedel ile satın almıştır. Ayrıca, 24 Haziran 2025 tarihli pay devri sözleşmeleri ile Göktürk Adi Ortaklığı'nın ve Kemberburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,50'ser hisselerini Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den, sırasıyla 280.000.000 TL ve 575.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Satın alım bedellerinden, şirketlerin özkaynak ve ortaklara olan borçlarının düşülmesinden sonra kalan tutar peşin ödenmiş giderler kaleminde sınıflanarak kayıtlara alınmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen yatırım avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	42.616.031	8.445.961
İzmir Evora projesi	11.222.458	41.992.019
Göktürk projesi	943.357.474	-
Kemberburgaz projesi	1.247.818.200	-
Toplam	2.245.014.163	50.437.980

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	-	906.611.520
İzmir Evora projesi	2.507.849.285	2.054.381.562
Göktürk projesi	1.187.921.676	-
Paye Sakarya projesi	502.568.667	334.389.201
Toplam	4.198.339.628	3.295.382.283
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	-	761.847.233
İzmir Evora projesi	2.507.849.285	2.054.381.562
Paye Sakarya projesi	502.568.667	334.389.201
Toplam	3.010.417.952	3.150.617.996
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Göktürk Projesi	1.187.921.676	-
İlişkili taraflardan peşin alınan kiralar	-	144.764.287
Toplam	1.187.921.676	144.764.287

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız değerlendirme şirketleri Marka Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ, Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme değerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 23.795.229.418 TL'dir (31 Aralık 2024: 21.211.285.432 TL).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2024: Bulunmamaktadır).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2025 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	59.074.326	-	-	7.325.674	66.400.000
Antalya Muratpaşa Arsası	823.679.244	-	(632.010.000)	(191.669.244)	-
İstanbul Beykoz Arsası	562.837.012	-	-	62.162.988	625.000.000
İstanbul Riva Arsaları	-	1.389.146.432	-	325.128.568	1.714.275.000
Arsalar toplamı	1.445.590.582	1.389.146.432	(632.010.000)	202.947.986	2.405.675.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	100.787.093	-	-	23.437.907	124.225.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	78.535.397	-	-	11.964.603	90.500.000
Ankara Başkent Binası	185.893.285	-	-	59.706.715	245.600.000
Ankara Kızılay Binası	223.825.881	-	-	21.494.119	245.320.000
Bursa Binası	143.981.561	-	-	19.793.439	163.775.000
İstanbul Beşiktaş Binası	296.050.959	-	-	66.484.041	362.535.000
İstanbul Etiler Binası	315.764.653	13.424.146	-	50.811.201	380.000.000
İstanbul Ataköy Binası	230.370.498	-	-	26.629.502	257.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	294.507.739	-	-	65.492.261	360.000.000
İstanbul Fatih Binası	164.924.334	-	-	26.575.666	191.500.000
İstanbul Salıpazarı Binası	1.580.338.997	-	-	219.741.003	1.800.080.000
İstanbul Şişli Binası	260.075.203	813.911	-	(889.114)	260.000.000
Levent Otel	4.319.446.835	3.591.775	-	349.081.390	4.672.120.000
Ataşehir Finans Kule	4.450.339.163	-	-	692.350.837	5.142.690.000
İstanbul Caddebostan Binası	338.696.989	-	-	48.833.011	387.530.000
İstanbul Finans Kule A Blok	20.960.029.376	405.298.928	-	14.606.375.696	35.971.704.000
İstanbul Finans Kule B Blok	14.145.903.457	310.129.775	(13.578.860.212)	4.254.775.980	5.131.949.000
İzmir Konak Binası-1	418.855.451	-	(357.475.933)	(61.379.518)	-
İzmir Konak Binası-2	223.825.881	-	-	43.144.119	266.970.000
Kocaeli Binası	150.526.178	-	-	24.334.822	174.861.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	981.692.462	-	-	94.907.538	1.076.600.000
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	89.006.783	-	-	12.185.217	101.192.000
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	645.299.177	-	-	81.500.823	726.800.000
Binalar toplamı	50.598.677.352	733.258.535	(13.936.336.145)	20.737.351.258	58.132.951.000
Toplam	52.044.267.934	2.122.404.967	(14.568.346.145)	20.940.299.244	60.538.626.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2024 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	56.408.652	-	-	2.665.674	59.074.326
Antalya Muratpaşa Arsası	1.168.923.430	-	-	(345.244.186)	823.679.244
İstanbul Beykoz Arsası	564.086.520	-	-	(1.249.508)	562.837.012
Arsalar toplamı	1.789.418.602	-	-	(343.828.020)	1.445.590.582
Ankara Bahçelievler Binası 1	92.393.482	-	-	8.393.611	100.787.093
Ankara Bahçelievler Binası 2	66.717.820	-	-	11.817.577	78.535.397
Ankara Başkent Binası	125.149.403	-	-	60.743.882	185.893.285
Ankara Kızılay Binası	205.210.786	4.535.143	-	14.079.952	223.825.881
Bursa Binası	136.608.424	-	-	7.373.137	143.981.561
İstanbul Beşiktaş Binası	272.706.655	-	-	23.344.304	296.050.959
İstanbul Etiler Binası	299.534.466	-	-	16.230.187	315.764.653
İstanbul Ataköy Binası	199.744.982	-	-	30.625.516	230.370.498
İstanbul Bakırköy Binası	254.266.862	-	-	40.240.877	294.507.739
İstanbul Fatih Binası	140.438.092	-	-	24.486.242	164.924.334
İstanbul Salıpazarı Binası	1.400.347.250	-	-	179.991.747	1.580.338.997
İstanbul Karaköy Binası	671.068.447	-	(473.219.350)	(197.849.097)	-
İstanbul Şişli Binası	247.283.860	1.724.332	-	11.067.011	260.075.203
Levent Otel	3.823.080.280	2.032.949	-	494.333.606	4.319.446.835
Ataşehir Finans Kule	4.189.801.262	7.936.366	-	252.601.535	4.450.339.163
İstanbul Caddebostan Binası	311.818.214	5.054.613	-	21.824.162	338.696.989
İstanbul Finans Kule A Blok	16.680.473.441	1.095.820.546	-	3.183.735.389	20.960.029.376
İstanbul Finans Kule B Blok	12.340.863.456	828.410.562	-	976.629.439	14.145.903.457
İzmir Konak Binası-1	404.858.512	-	-	13.996.939	418.855.451
İzmir Konak Binası-2	210.939.478	-	-	12.886.403	223.825.881
Kocaeli Binası	138.298.454	-	-	12.227.724	150.526.178
Kocaeli Şekerpınar A Blok	944.903.677	294.974	-	36.493.811	981.692.462
Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina)	89.475.793	-	-	(469.010)	89.006.783
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	610.407.774	-	-	34.891.403	645.299.177
Binalar toplamı	43.856.390.870	1.945.809.485	(473.219.350)	5.269.696.347	50.598.677.352
Toplam	45.645.809.472	1.945.809.485	(473.219.350)	4.925.868.327	52.044.267.934

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (*)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri (2025 On iki Aylık) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2025 On iki Aylık) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2024 On iki Aylık) (TL)	Direkt işletme/bakım giderleri (2024 On iki Aylık) (TL)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4 Aralık 2025	66.400.000	-	-	2.516.025	-	347.168
Antalya Muratpaşa Arsası ¹	22 Nisan 2022	204.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-	-	661.319	-	1.994.135
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4 Aralık 2025	625.000.000	-	-	774.716	-	1.088.180
İstanbul Riva Arsaları	24 Ekim 2025	1.714.275.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2025	1.714.275.000	-	-	72.539	-	-
Arsalar toplamı		2.086.870.802			2.405.675.000			4.024.599		3.429.483
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2025	124.225.000	T. Halk Bankası AŞ	5.438.786	44.880	4.694.983	102.714
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2025	90.500.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	3.507.631	31.778	3.103.983	39.671
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2025	245.600.000	Ceda İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ	7.978.954	98.916	5.081.251	180.842
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2025	245.320.000	T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı	9.001.180	1.140.296	6.027.086	297.813
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2025	5.142.690.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ	164.542.506	11.525.330	92.802.802	2.001.253
Bursa Binası ²	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4 Aralık 2025	163.775.000	T. Halk Bankası AŞ	-	219.255	-	143.281
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2025	257.000.000	T. Halk Bankası AŞ	6.458.559	255.996	5.575.293	181.732
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2025	360.000.000	T. Halk Bankası AŞ	11.557.421	131.328	9.976.841	206.068
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2025	362.535.000	T. Halk Bankası AŞ	9.857.800	271.397	8.509.658	121.168
İstanbul Etiler Binası ³	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1 Aralık 2025	380.000.000	T. Halk Bankası AŞ	8.226.164	73.511	6.081.637	190.248
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2025	191.500.000	T. Halk Bankası AŞ	5.506.771	227.699	4.753.672	221.804
İstanbul Karaköy Binası ⁴	2 Kasım 2010	23.500.000	-	-	-	T. Halk Bankası AŞ	-	-	8.713.494	2.134.067
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	31 Aralık 2025	1.800.080.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	63.444.651	36.974	57.372.219	1.913.977
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2025	260.000.000	T. Halk Bankası AŞ	2.282.665	3.265.081	4.646.165	227.641
İzmir Konak Binası-1 ⁶	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	T. Halk Bankası AŞ	-	1.606.014	-	1.953.870
İzmir Konak Binası-2 ⁷	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3 Aralık 2025	266.970.000	T. Halk Bankası AŞ	-	207.445	-	426.854
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2 Aralık 2025	174.861.000	T. Halk Bankası AŞ	6.798.483	176.401	5.868.730	200.009
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yaklaşımı	5 Aralık 2025	1.076.600.000	T. Halk Bankası AŞ	44.084.678	5.591.308	45.662.417	4.908.068
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	31 Aralık 2025	4.672.120.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	119.451.100	1.847.863	131.299.187	6.906.312
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2025	101.192.000	T. Halk Bankası AŞ	2.475.966	177.670	2.115.143	140.008
İstanbul Cadebostan Binası	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	5 Aralık 2025	387.530.000	T. Halk Bankası AŞ	8.002.368	321.162	6.283.659	915.638
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ⁸	28 Ekim 2010	130.693.138	Pazar Yaklaşımı Yöntemi	31 Aralık 2025	35.971.704.000	T. Halk Bankası AŞ	1.306.369.805	203.479.695	1.372.156.302	29.406.337
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule ⁹	28 Ekim 2010	99.153.782	Pazar Yaklaşımı Yöntemi	31 Aralık 2025	5.131.949.000	-	-	172.332.547	-	20.670.823
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	28 Ekim 2010	12.000.000	Gelir İndirgeme Yöntemi	22 Aralık 2025	726.800.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	6.176.768	42.365.256	5.121.479	17.696.140
Binalar toplamı		732.944.700			58.132.951.000		1.791.162.256	445.427.802	1.785.846.001	91.186.338
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		2.819.815.502			60.538.626.000		1.791.162.256	449.452.401	1.785.846.001	94.615.821

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

- 1- Antalya Muratpaşa Arsası 31 Aralık 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 3- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi binada yapılacak yenileme çalışmaları nedeniyle 20 Mart 2023 tarihinde sonlandırılmış, yenileme çalışmalarının tamamlanması akabinde 11 Şubat 2024 tarihinde yeniden kiralanmıştır.
- 4- İstanbul Karaköy binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, 1 Ekim 2024 itibarıyla sonlandırılmış olup; binanın 31 Ekim 2024 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 5- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 6- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır. Binanın 25 Ağustos 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 7- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 8- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 9- İstanbul Finans Merkezi B Blok binasının 36.656 m2 kısmı 27 Mart 2025 tarihinde ve 31.909 m2 kısmı 3 Kasım 2025 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'ye satılmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Şirket, kiralayan sıfatıyla T. Halk Bankası AŞ, Ceda Akaryakıt Turizm AŞ, Sapaz Otelcilik Turizm AŞ, Caba İnşaat Otelcilik AŞ, İpekyol Giyim AŞ, Taksim Yatırım, Recep Tayyip Erdoğan Üni. ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.761.580.204	553.323.272
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6.009.963.705	1.144.498.228
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	2.082.833.680	1.259.041.575
	9.854.377.589	2.956.863.075

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	83.585.938	42.243.035	8.725.377	134.554.350
Alımlar	22.340.874	9.430.640	6.928.377	38.699.891
Çıkışlar	(36.505.920)	-	(8.725.377)	(45.231.297)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	69.420.892	51.673.675	6.928.377	128.022.944
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	37.586.266	42.243.035	6.704.418	86.533.719
Dönem gideri	18.769.569	9.253.483	3.309.406	31.332.458
Çıkışlar	(12.699.099)	-	(8.725.377)	(21.424.476)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	43.656.736	51.496.518	1.288.447	96.441.701
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	25.764.156	177.157	5.639.930	31.581.243

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

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	46.667.398	42.243.035	13.573.461	102.483.894
Alımlar	45.151.887	-	-	45.151.887
Çıkışlar	(8.233.347)	-	(4.848.084)	(13.081.431)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	83.585.938	42.243.035	8.725.377	134.554.350
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	27.761.336	42.167.832	7.229.092	77.158.260
Dönem gideri	10.659.401	75.203	4.323.410	15.058.014
Çıkışlar	(834.471)	-	(4.848.084)	(5.682.555)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	37.586.266	42.243.035	6.704.418	86.533.719
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	45.999.672	-	2.020.959	48.020.631

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır. Amortisman giderlerinin 8.865.915 TL'si (31 Aralık 2024: 8.891.264 TL) genel yönetim giderlerine aktarılmıştır. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik ömür</u>
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıkları	3 yıl

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	25.295.660	25.295.660
Alımlar	137.817	137.817
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.433.477	25.433.477
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	18.368.965	18.368.965
Dönem gideri	1.797.778	1.797.778
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	20.166.743	20.166.743
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	5.266.734	5.266.734
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	23.094.698	23.094.698
Alımlar	2.200.962	2.200.962
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.295.660	25.295.660
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	14.787.574	14.787.574
Dönem gideri	3.581.391	3.581.391
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	18.368.965	18.368.965
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	6.926.695	6.926.695

İtfa paylarının 1.403.501 TL'si (31 Aralık 2024: 2.452.708 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: bulunmamaktadır).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Gider Tahakkukları	-	261.785
	-	261.785

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

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

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK' lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 idare mahkemesi, 2 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 4 adet dava/icra takibi olup; bunların 1 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 18 adet tüketici davası, 13 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 5 tüketici davası, 3 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 4 iş davası ve 1 icra takibi bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Göktürk Adi Ortaklığı tarafından açılan 1 adet idare mahkemesinde görülen iptal davası ile adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından açılan herhangi 1 adet dava ve adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	942.134.129	801.242.141
-Teminat	942.134.129	801.242.141
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	2.579.642.788	3.376.554.508
-Teminat	2.579.642.788	3.376.554.508
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
Toplam	3.521.776.917	4.177.796.649

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi	Araç kiralama	Teminat mektubu	794.088	228.935
Buga Otis Asansör San. Ve Tic. AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	82.670.020	79.993.985
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.792.094
Halkız İnşaat Otomotiv Ve Tic. AŞ	Paye Sakarya	Teminat mektubu	51.550.463	54.386.368
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret AŞ	Ankara Bahçelievler-2 (Kiracı)	Teminat mektubu	1.140.000	1.492.173
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	Salpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	21.760.750	20.680.988
Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	2.880.000	2.290.616
Yda İnşaat San. Ve Tic. AŞ	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	215.090.000	281.536.309
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kinyo San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.618.401	875.853
Pan İthalat İhracat İnşaat AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	26.136.713	26.577.596
Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş. Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.500.000	1.963.385
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Ve Tic. AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	3.888.232	17.355.367
Tümev Dayanıklı Tüketim Mal. Ve Gıda Mad. Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.230.000	1.609.976
Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	637.967	4.317.300
RTE Üni. Ve Türk Alınan Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	39.252.167	37.803.013
Karademir Mimarlık Müh. Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	703.000	1.174.104
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ	Levent Otel (Kiracı)	Teminat senedi	33.855.840	44.314.697
Akridek Kinyo San. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	560.851	1.511.945
Artemis İnş. San. Ve İnş. Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.529.638	2.687.220
Yüksel Grup Gemi İnş. İmalat Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat senedi	838.613	428.018
Atlas Teknik Tesizat Aş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.356.364	1.665.444
Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.841.072	530.114
Asan Mobilya Sanayi Dış Ticaret Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	4.359.168	-
Gümüş Parke Cila Pazarlama Tic. Ve San. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	645.000	-
Burcum Peyzaj İnş. Taahhüt Turz. Gıda San. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.259.672	-
Han Restorasyon Ve İnşaat Anonim Şirketi	Evora İzmir	Teminat mektubu	712.521	-
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ	Levent Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	22.700.341	-
Envesu Çevre Enerji İnş. Müşv. AŞ	Evora İzmir	Teminat mektubu	6.226.085	-
Üçer Mimarlık Müşv. AŞ	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	550.000	-
Stüleyman Albayrak Mim. Tic. Ltd. Şti.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	750.000	-
An Otomasyon Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	752.009	-
Novi Gayrimenkul Aş	Yeni Bosna Projesi	İpotek	220.079.056	-
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yeni Bosna Projesi	İpotek	300.892.793	-
Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi Ve Ticaret Aş	Evora İzmir	İpotek	107.740.000	-
Diğer (*)			2.141.076	22.523.680
			1.163.011.036	607.739.180

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyesi 500 Bin TL altında kalan TRİK'ler gruplanarak gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İller Bankası AŞ (İbank)	İstanbul Finans Merkezi	Kefalet	33.874.620	208.979.083
İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	73.954
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Teminat mektubu	337.500.000	441.761.608
T..C. İstanbul 18.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	445.034
T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	434.563
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	145.290
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	157.071
T.C. İstanbul 2. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	330.000	431.945
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	98.169
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	295.000	466.077
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	130.892
T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	213.702
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	260.476
T.C. İstanbul 5. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	97.000	126.966
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	341.213	508.014
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	76.621	100.292
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	4.491.130	4.840.542
			377.730.584	659.173.678

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2025					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	377.730.585	467.801.668	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	942.134.129
Toplamlar	377.730.585	467.801.668	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	942.134.129

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2025					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	100.285.576	5.059.000.000	-	-	-	2.579.642.788
Toplamlar	100.285.576	5.059.000.000	-	-	-	2.579.642.788

(**)Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 5.059.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	659.173.676	15.624.020	7.199.078.058	158.540.784	126.444.445	801.242.141
Toplamlar	659.173.676	15.624.020	7.199.078.058	158.540.784	126.444.445	801.242.141

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2024					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	559.907.575	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	131.266.125	6.621.842.891	-	-	-	3.376.554.508
Toplamlar	131.266.125	6.621.842.891	559.907.575	-	-	3.376.554.508

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

(**) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i kapsamında ortaklık tarafından 131.266.125 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 6.621.842.891 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2024	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	942.134.129	%1,69	801.242.141	%1,9
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	%0	-	%0
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	-	-	%0
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	-	-	-	%0
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	2.579.642.788	%4,62	3.376.554.508	%8,03
Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı	-	-	-	%0
Halk GYO-Pasifik GYO-Göktürk Adi Ortaklığı	-	-	-	%0
Halk GYO-Pasifik GYO-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	-	-	-	%0

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışan prim karşılığı	11.545.687	9.548.926
Kullanılmayan izin karşılığı	5.550.265	7.770.020
	17.095.952	17.318.946

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	9.161.840	8.091.048
	9.161.840	8.091.048

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	8.091.048	9.951.681
Hizmet maliyeti	935.995	5.279.030
Faiz maliyeti	1.646.625	204.750
Ödenen Kıdem Tazminatı	(1.507.141)	(3.834.105)
Aktüeryal kayıp / kazanç	1.157.809	(161.541)
Parasal Kazanç (Kayıp)	(1.162.496)	(3.348.767)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	9.161.840	8.091.048

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devam)

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL, 31 Aralık 2024 değeri endekslenmemiştir) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,38 enflasyon ve %28,93 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,50 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: %3,02). Kıdem tazminatı almadan işten ayrılma oranları 0-2 yıl arasındaki hizmet süresi için %5, 2-5 yıl arasındaki hizmet süresi için %1, 5 yıldan sonraki hizmet süreleri için %0 olarak dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. Nominal iskonto oranının yıllık %0,5 yüksek alınması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,3 oranında azalmaktayken, %0,5 düşük alınması durumunda %4,6 oranında artmaktadır. Yıllık enflasyon oranının %0,5 artırılması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,8 oranında artmaktayken, %0,5 azaltılması durumunda %4,6 oranında azalmaktadır. İsteğe bağlı ayrılma olasılıklarının kullanılmaması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü %0,4 oranında artmaktadır.

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	664.354.418	670.835.587
Verilen depozito ve teminatlar	3.265.578	-
Verilen iş avansları	63.743	16.684
Diğer	24.330.649	30.824.899
Toplam	692.014.388	701.677.170
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV		
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	414.245.671	326.425.218
Göktürk Adi Ortaklığı	210.700.053	-
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	38.220.265	-
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	675	334.388.275
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	10.022.094
Halk GYO-Novı-Doğyap Adi Ortaklığı	1.187.754	-
Toplam	664.354.418	670.835.587

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar (*)	168.238.847	179.439.678
Ödenecek vergi ve fonlar	21.453.753	12.122.779
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	4.500.464	1.941.503
Toplam	194.193.064	193.503.960

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Halkbank	A	1,58	60.674.771	1,58	58.146.655
Halkbank (*)	B	70,38	2.702.677.498	70,38	2.590.065.935
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	1.449.055	0,04	1.388.678
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	6	<0,01	6
Halka açık	B	28	1.075.198.670	28	1.030.398.726
Nominal sermaye		100	3.840.000.000	100	3.680.000.000
Nominal Sermaye			3.840.000.000		3.680.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			17.596.234.096		17.589.518.783
Toplam Sermaye			21.436.234.096		21.269.518.783

(*) Halka açık kısımda 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 282.791.725 adet (31 Aralık 2024: 271.008.773 adet) nominal; Halk GYO AŞ.'nin ise 87.300.234 adet (31 Aralık 2024: 83.162.729 adet) nominal payı bulunmaktadır.

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yaridan 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.

31 Aralık 2025 Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar (*)	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.184.060.494	17.596.234.096	412.173.602
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	878.024.383	(25.714.342)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.094.363.025	905.288.879	(189.074.146)

(*) 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 7571 sayılı Kanun'un 34'üncü maddesi ile Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37'nci madde ile; 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesi uygulanmayacağı hükmüne bağlandığından 2024 yılı düzeltilmiş bakiyeler sunulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.1. Sermaye (Devamı)

31 Aralık 2024	ÜFE Endeksli	TFRS'lere Uygun Olarak	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	TMS 29 Gerekliliklerine Göre	Karları/Zararlarında
		Düzeltilmiş Kayıtlar	Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.184.060.494	17.589.518.783	405.458.289
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	878.841.632	(24.897.093)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.080.785.556	891.711.410	(189.074.145)

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden itibaren 7.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 7.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.645.000.000 TL itibari değerinde 1.645.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 472.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak ana sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 5 Eylül 2025 tarihinde geçmiş yıllar karından 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 3.840.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 87.300.234 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2024: 83.162.729 adet). Şirket'in 31 Aralık 2025 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	-	-
Bedelli sermaye arttımı pay alımı	15 Mart 2022	14.378.002	1,00	14.378.002
Yedeklerden sermaye arttırımı	1 Haziran 2022	1.127.683	-	-
Geri alınan payların piyasaya satışı	8 Eylül 2022	(9.150.000)	3,72	(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94	(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01	(607.118)
Piyasadan Pay Alımı	9 Şubat 2023	2.500.000	4,12	10.290.584
Piyasadan Pay Alımı	17 Şubat 2023	100.000	4,40	440.048
Piyasadan Pay Alımı	20 Şubat 2023	385.000	4,42	1.700.575
Piyasadan Pay Alımı	21 Şubat 2023	1.399.528	4,40	6.156.531
Piyasadan Pay Alımı	7 Mart 2023	50.000	4,76	238.235
Yedeklerden sermaye arttırımı	21 Eylül 2023	1.795.929	-	-
Bedelli sermaye arttımı pay alımı	15 Ocak 2024	31.681.781	1,00	31.681.781
Yedeklerden sermaye arttırımı	6 Eylül 2024	12.090.228	-	-
Piyasadan Pay Alımı	25 Mart 2025	250.000	2,43	607.750
Piyasadan Pay Alımı	26 Mart 2025	250.000	2,32	579.300
Yedeklerden sermaye arttırımı	26 Eylül 2025	3.637.505	-	-
Toplam geri alınmış paylar		87.300.234		49.107.541

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

15.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 11.997.148 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüçhan hakkı kullanmayan hisselerle ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artırımı rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 808.024.383 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 878.841.632 TL).

15.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 905.288.879 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 891.711.410 TL).

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

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.499.043 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.309.509 TL).

15.6. Kar Payları

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Nisan 2025 tarih 2025/1003 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,0478261 TL temettü ödemesi kararlaştırılmıştır (2024: Şirket Yönetim Kurulu'nun 21 Mayıs 2024 tarih 2024/863 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,1871224 TL (Ödeme günü alım gücüyle verilmiştir.) temettü ödemesi kararlaştırılmıştır). Temettü ödemesinin 160.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 16.000.000 TL'si nakden yapılmıştır. (2024: Temettü ödemesinin 535.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 53.500.000 TL'si nakden yapılmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
<u>a) Satışlar</u>		
Toplam gayrimenkul gelirleri	16.625.610.355	2.236.531.095
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	<i>14.830.866.936</i>	<i>450.685.094</i>
<i>Kira gelirleri</i>	<i>1.791.162.257</i>	<i>1.785.846.001</i>
<i>Proje Konut Satış Gelirleri</i>	<i>3.581.162</i>	-
	16.625.610.355	2.236.531.095

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
<u>b) Satışların maliyeti</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	14.472.369.530	493.252.527
Sigorta gideri	75.250.926	57.147.198
Bina ortak giderleri	306.369.405	21.730.310
Vergi, resim ve harç giderleri	47.428.676	13.948.712
Bakım ve onarım giderleri	16.607.465	77.060
Danışmanlık giderleri	3.795.105	1.703.611
Proje Konut Satış Maliyeti	15.835.504	-
Diğer giderler	276.551.398	8.957
	15.214.208.009	587.868.375

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
Niteliklerine Göre Giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	14.472.369.530	493.252.527
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	253.937.876	544.811.802
Personel giderleri	163.707.343	146.335.333
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	87.404.354	75.840.283
Sigorta gideri	75.467.153	57.482.199
Vergi, resim ve harç giderleri	71.494.291	24.498.544
Bina ortak giderleri	307.488.871	25.540.187
Kira giderleri	15.737.106	14.240.437
Amortisman giderleri ve itfa payları	14.156.641	15.956.760
Dışarıdan sağlanan faydalar	7.885.889	6.159.882
Danışmanlık giderleri	14.019.743	7.069.055
Bakım ve onarım giderleri	20.187.767	2.306.028
Destek hizmetleri gideri	8.340.639	6.083.659
Komisyon giderleri (*)	4.013.847	1.264.023
Kurumsal tanıtım giderleri	29.141.106	1.967.054
Reklam ve ilan giderleri	35.144.307	2.750.303
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	2.695.866	1.789.578
Finansal giderler	2.458.602	2.659.953
İletişim giderleri	1.139.315	926.243
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	932.895	604.540
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.414.156	648.391
Karşılık giderleri	17.620.044	-
Proje Ticari Ünite Satış Maliyeti	15.835.504	-
Diğer giderler	997.830.863	7.802.755
	16.620.423.708	1.439.989.536

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Giderler

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

Alınan Hizmetler (*)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	6.522.246	5.808.663
Bağımsız denetim diğer hizmetleri ücreti (**)	1.099.232	-
	7.621.478	5.808.663

(*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

(**) Türkiye Sürdürülebilir Raporlama Standartları (TSRS) denetim ücretini içermektedir.

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri (-)	277.593.171	211.437.682
Pazarlama ve satış giderleri (-)	140.247.993	91.791.207
	417.841.164	303.228.889

18.1 Genel Yönetim Giderleri

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
Personel giderleri	158.164.002	140.170.575
Vergi, resim ve harç giderleri	22.071.182	10.371.565
Kira giderleri	15.552.377	14.240.437
Amortisman giderleri ve itfa payları	14.156.641	15.956.760
Dışarıdan sağlanan faydalar	7.885.889	6.159.882
Destek hizmetleri gideri	8.285.923	6.083.659
Danışmanlık giderleri	8.073.626	3.233.585
Kurumsal tanıtım giderleri	29.141.106	1.967.054
Bakım ve onarım giderleri	3.557.420	2.151.482
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	2.695.866	1.789.578
İletişim giderleri	1.104.711	921.040
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	903.961	576.691
Bina ortak giderleri	323.169	3.029.261
Sigorta gideri	206.032	314.498
Diğer giderler	5.471.266	4.471.615
	277.593.171	211.437.682

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18.1 Genel Yönetim Giderleri (Devam)

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
b) Pazarlama Giderleri Detayı		
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	87.403.155	75.504.669
Personel giderleri	5.543.341	6.164.758
Komisyon giderleri (*)	4.013.847	1.264.023
Reklam ve ilan giderleri	35.144.307	2.750.303
Danışmanlık giderleri	2.151.012	2.131.859
Vergi, resim ve harç giderleri	1.994.433	178.267
Bina ortak giderleri	796.297	780.616
Satış ofisi kira giderleri	184.729	-
Kırtasiye giderleri	28.934	27.849
İletişim giderleri	34.604	5.203
Bakım ve onarım giderleri	22.882	77.486
Sigorta gideri	10.195	20.503
Destek hizmetleri gideri	54.716	-
Diğer giderler	2.865.541	2.885.671
	140.247.993	91.791.207

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

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
Personel Giderleri Detayı		
Maaşlar ve ücretler	117.056.855	105.327.822
SGK işveren payı	17.356.071	14.494.857
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	17.305.106	14.814.891
Sigorta giderleri	7.200.377	5.730.068
Huzur hakkı ücretleri	2.848.363	3.207.490
Diğer	1.940.571	2.760.205
	163.707.343	146.335.333

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2025	2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	21.194.237.120	5.470.680.128
Mevduat faiz ve finansal gelirler	493.026.273	16.133.627
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	3.844.966	4.380.252
Konusu kalmayan karşılıklar	951.288	335.540
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	2.641.056	389.964
Diğer gelirler	4.609.131	3.419.093
	21.699.309.834	5.495.338.604

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	2025	2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	253.937.876	544.811.801
Finansal giderler	2.458.602	2.659.953
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.414.156	648.391
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	1.199	335.614
Karşılık giderleri	17.620.044	-
Diğer giderler	712.942.658	436.513
	988.374.535	548.892.272

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık	31 Aralık
Finansman Giderleri	2025	2024
Banka kredileri faiz giderleri	2.867.659.441	2.326.620.399
Komisyon giderleri	255.127.698	110.952.054
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	213.215.787	476.824.004
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	46.105.298	46.456.193
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	940.554	561.057
	3.383.048.778	2.961.413.707
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	-
Finansman gideri	3.383.048.778	2.961.413.707

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi karşılığı	487.642.893	-
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	(118.368.475)	(823.161)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	369.274.418	(823.161)

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

Vergi geliri/(gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:		
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(492.798.387)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(5.523.203.811)	(3.212.870.271)
Vergi Gideri/Geliri	(6.016.002.198)	(3.212.870.271)

Gelir Vergisi Stopajı

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. GELİR VERGİLERİ (Devam)

Ertelenmiş Vergi (Devam)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)		
Finansal Yatırımlar	3.693.492	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	473.958.476	40.035.137
Ticari Alacaklar	1.022.114	1.099.616
Stoklar	89.536.731	236.898.783
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	539.960	928.819
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.796.625	21.282.579
Finansal Borçlar	15.412.405	35.498.845
İzin/Prim Karşılığı	5.128.786	67.772
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.748.552	36.956
Diğerleri	4.700	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	600.841.841	335.848.507
Peşin Ödenmiş Giderler	(105.839.794)	(5.354.613)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(10.230.613.655)	(4.543.083.609)
Diğer Borçlar	(761.488)	(707.019)
Diğerleri	-	(219.894)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(10.337.214.937)	(4.549.365.135)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	(9.736.373.096)	(4.213.516.628)
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(4.213.516.628)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(5.523.203.811)	(3.212.870.271)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	347.343	-
Geçmiş yıl karlarına aktarılan	-	(1.000.646.357)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(9.736.373.096)	(4.213.516.628)
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vergi karşılığının mutabakatı		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	19.817.957.697	5.829.770.167
Gelir vergisi oranı 2025: %30 (2024: %0)	(5.945.387.309)	(1.748.931.050)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	11.866.715	1.880.359
İndirimler	139.908.954	56.381.594
Vergiye tabi olmayan gelirler	(222.390.558)	(1.522.201.174)
Vergi Geliri / (Gideri)	(6.016.002.198)	(3.212.870.271)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 31 Aralık 2025	1 Ocak 31 Aralık 2024
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.840.000.000	3.519.726.027
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	13.801.955.499	2.616.899.896
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	3,5943	0,7435

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Borçlanma Senetleri	-	634.037.417
Banka Kredileri	8.355.729.212	6.499.274.180
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	33.283.635	185.919.205
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5.765.150	1.103.650
	8.394.777.997	7.320.334.452

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

31 Aralık 2025 itibarıyla finansal borçlar için verilmiş teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli kira sertifikası	-	634.037.417
	-	634.037.417

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

ISIN Kodu	İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı
TRDHVKA42458	18 Ocak 2024	17 Nisan 2024	43,50	150.000.000	17 Nisan 2024	166.089.045
TRDHVKA52424	7 Şubat 2024	9 Mayıs 2024	45,00	150.000.000	9 Mayıs 2024	167.013.705
TRDHVKA52457	27 Şubat 2024	28 Mayıs 2024	45,00	200.000.000	28 Mayıs 2024	222.438.360
TRDHVKA72448	17 Nisan 2024	17 Temmuz 2024	54,00	250.000.000	17 Temmuz 2024	283.657.525
TRDHVKA82439	9 Mayıs 2024	8 Ağustos 2024	53,50	200.000.000	8 Ağustos 2024	226.676.720
TRDHVKA92412	28 Mayıs 2024	5 Eylül 2024	50,50	250.000.000	5 Eylül 2024	284.589.050
TRDHVKA92421	17 Temmuz 2024	31 Ekim 2024	44,50	350.000.000	31 Ekim 2024	395.231.515
TRDHVKA92423	8 Ağustos 2024	14 Kasım 2024	46,00	420.000.000	14 Kasım 2024	471.872.856
TRDHVKA92441	5 Eylül 2024	5 Aralık 2024	45,50	400.000.000	5 Aralık 2024	445.375.344
TRDHVKA92541	5 Aralık 2024	5 Mart 2025	43,00	470.000.000	5 Mart 2025	519.832.878
TRDHVKA92522	5 Mart 2025	25 Haziran 2025	40,50	560.000.000	25 Haziran 2025	629.593.440
TRDHVKA92522	25 Haziran 2025	24 Eylül 2025	46,50	500.000.000	24 Eylül 2025	557.965.750
TRDHVKA92565	24 Eylül 2025	24 Aralık 2025	39,00	300.000.000	24 Aralık 2025	329.169.870

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	255.608.913	294.762.909
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.533.028.494	2.301.238.009
Uzun vadeli banka kredileri	4.567.091.805	3.903.273.262
	8.355.729.212	6.499.274.180

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2025	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Değişken faizli kredi	TL	% 47,89	3.788.637.405	4.567.091.807
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	11.436.883	21.846.752
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	3.050.566	2.714.584
Faaliyet kiralaması	Avro	%5,10	-	-
			3.803.124.854	4.591.653.143

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2024	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Kira sertifikası	TL	% 40,69	634.037.417	-
Sabit faizli kredi	TL	% 12,00	-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 27,08	2.596.000.920	3.903.273.260
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	103.947.171	81.972.034
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	1.103.650	-
Faaliyet kiralaması	Avro	%5,10	-	-
			3.335.089.158	3.985.245.294

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	3.803.124.854	3.335.089.158
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.700.023.467	2.731.808.059
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.373.897.862	690.580.898
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	354.600.813	356.560.121
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	163.131.001	158.896.427
5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek	-	47.399.789
	8.394.777.997	7.320.334.452

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal borçlar hareket tablosu	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	7.320.334.452	6.700.943.052
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9.328.465.599	10.011.002.813
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	(7.323.132.577)	(6.016.619.027)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20)	3.383.048.778	2.961.413.707
Faiz ödemesi	(2.315.258.155)	(1.528.157.200)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	(1.998.680.100)	(4.808.248.893)
Dönem sonu bakiye	8.394.777.997	7.320.334.452

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirketin sermaye yapısı 22. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını yılda 4 kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

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

2025 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık	31 Aralık
	2025	2024
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı		
Finansal Borçlar	8.394.777.997	7.320.334.452
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(4.210.074.897)	(86.996.199)
Net Borç	4.184.703.100	7.233.338.253
Toplam Özkaynak	55.849.701.206	42.071.713.803
Toplam Sermaye	3.840.000.000	3.680.000.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	%7	%17

24.2. Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	337.297.547	-	-	4.210.074.897
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	340.704.594	-	-	4.210.125.417
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(3.407.047)	-	-	(50.520)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(3.407.047)	-	-	(50.520)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.407.047)	-	-	(50.520)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	12.469.117	-	-	86.996.199
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	12.743.976	-	-	86.997.244
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(274.859)	-	-	(1.045)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(274.859)	-	-	(1.045)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(274.859)	-	-	(1.045)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

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

24.2.b. Likidite Riski Yönetimi

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

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

Likidite Riski Tablosu:

31 Aralık 2025

<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>5 yıldan</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
<u>toplamı (I+II+III)</u>						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	8.355.729.212	16.493.331.265	-	4.934.649.104	11.558.682.161	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	33.283.635	35.425.168	2.210.067	13.690.476	19.524.625	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	5.765.150	7.681.415	1.164.600	3.493.800	3.023.015	-
Ticari borçlar	477.779.608	477.779.608	473.784.494	-	3.995.114	-
Diğer borçlar	194.193.064	194.193.064	194.193.064	-	-	-
Toplam yükümlülük	9.066.750.669	17.208.410.520	671.352.225	4.951.833.380	11.585.224.915	-

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		nakit çıkışlar	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		toplamı (I+II+III)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	6.499.274.180	12.843.394.699	3.324.460.181	1.320.102.230	7.714.425.957	484.406.331
Borçlanma senedi ihraçları	634.037.417	680.421.357	680.421.357	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	185.919.205	187.389.948	31.725.651	74.845.886	80.818.411	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.103.650	1.162.193	592.550	569.643	-	-
Ticari borçlar	117.895.121	117.895.121	117.895.121	-	-	-
Diğer borçlar	193.503.960	193.503.960	193.503.960	-	-	-
Toplam yükümlülük	7.631.733.533	14.023.767.278	4.348.598.820	1.395.517.759	7.795.244.368	484.406.331

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi

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

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi

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

Döviz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	765.080	17.814	36
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	765.080	17.814	36
5. Ticari Alacaklar	1.877.232	-	37.331
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	1.877.232	-	37.331
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.642.312	17.814	37.367
10. Ticari Borçlar	751.151	17.500	-
11. Finansal Yükümlülükler	11.436.883	-	227.028
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	12.188.034	17.500	227.028
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	21.846.752	-	433.670
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.846.752	-	433.670
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	34.034.786	17.500	660.698
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	(31.392.474)	314	(623.331)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(31.392.474)	314	(623.331)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Döviz pozisyonu tablosu	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.029.486	21.045	7.813
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.029.486	21.045	7.813
5. Ticari Alacaklar	8.445.962	-	229.908
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	8.445.962	-	229.908
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.475.448	21.045	237.721
10. Ticari Borçlar	740.197	20.943	-
11. Finansal Yükümlülükler	103.947.171	-	2.824.467
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	104.687.368	20.943	2.824.467
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	81.972.034	-	2.227.355
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	81.972.034	-	2.227.355
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	186.659.402	20.943	5.051.822
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	(177.183.954)	102	(4.814.101)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlü pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(177.183.954)	102	(4.814.101)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.i. Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2025			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.345	(1.345)	1.345	(1.345)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	1.345	(1.345)	1.345	(1.345)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(3.140.123)	3.140.123	(3.140.123)	3.140.123
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(3.140.123)	3.140.123	(3.140.123)	3.140.123
	(3.138.778)	3.138.778	(3.138.778)	3.138.778

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	31 Aralık 2024			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	361	(361)	361	(361)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	361	(361)	361	(361)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(17.717.050)	17.717.050	(17.717.050)	17.717.050
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(17.717.050)	17.717.050	(17.717.050)	17.717.050
Toplam	(17.716.689)	17.716.689	(17.716.689)	17.716.689

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

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

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz pozisyonu tablosu		
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	39.048.785	187.022.855
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	8.355.729.212	7.133.311.597

24.2.c.iii. Faiz Duyarlılık Tablosu

Varlıkların / yükümlülüklerin faize duyarlılığı: Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli alınan krediler (vergi etkileri hariç) etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Faiz duyarlılık tablosu	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2025	83.557.292	(83.557.292)	83.557.292	(83.557.292)
31 Aralık 2024	71.333.116	(71.333.116)	71.333.116	(71.333.116)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal araçlar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	4.210.074.897	-	4.210.074.897	28
Ticari alacaklar	337.297.547	-	337.297.547	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	8.394.777.997	8.394.777.997	23
Ticari borçlar	-	476.032.976	476.032.976	5
İlişkili taraflara borçlar	-	1.746.632	1.746.632	4
31 Aralık 2024	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal araçlar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	86.996.199	-	86.996.199	28
Ticari alacaklar	12.469.117	-	12.469.117	5
İlişkili taraflardan alacaklar	12.469.117	-	12.469.117	
Diğer finansal varlıklar				
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	7.320.334.452	7.320.334.452	23
Ticari borçlar	-	117.895.121	117.895.121	5

(*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Ayrıca değişken faizli finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	2.405.675.000	-	-	2.405.675.000
Binalar	58.132.951.000	-	-	58.132.951.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-
	60.538.626.000	-	-	60.538.626.000

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.445.590.582	-	-	1.445.590.582
Binalar	50.598.677.352	-	-	50.598.677.352
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	-
	52.044.267.934	-	-	52.044.267.934

31 Aralık 2025 döneminde yasal izinleri alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde yöntem değişikliği olmamıştır. Mevcut dönemde 1. Seviye ile 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır. 3. Seviye hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

		1 Ocak 2025			31 Aralık 2025	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun Değeri	
Arsalar	1.445.590.582	1.389.146.432	(632.010.000)	202.947.986	2.405.675.000	
Binalar	50.598.677.352	733.258.535	(13.936.336.145)	20.737.351.258	58.132.951.000	
Toplam	52.044.267.934	2.122.404.967	(14.568.346.145)	20.940.299.244	60.538.626.000	

		1 Ocak 2024			31 Aralık 2024	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun Değeri	
Arsalar	1.789.418.602	-	-	(343.828.020)	1.445.590.582	
Binalar	43.856.390.870	1.945.809.485	(473.219.350)	5.269.696.347	50.598.677.352	
Toplam	45.645.809.472	1.945.809.485	(473.219.350)	4.925.868.327	52.044.267.934	

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
		üzerindeki kar/zarar etkisi	üzerindeki kar/zarar etkisi
İskonto Oranı	1% arttığında	(443.098.409)	(365.924.168)
	1% azaldığında	480.648.024	396.890.408
Oda Ücreti	5% arttığında	3.633.729.791	2.413.983.638
	5% azaldığında	(2.306.840.790)	(1.303.992.921)
Doluluk Oranı	1% arttığında	78.931.139	75.629.640
	1% azaldığında	(78.568.554)	(75.629.640)

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI

Parasal Kayıp Kazanç	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.518.145.526	14.487.274.463
Stoklar	1.603.913.971	1.150.857.380
Alınan Avanslar	(951.517.238)	(842.213.135)
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	592.658	159.786
Maddi Duran Varlıklar	16.513.707	12.580.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.450.135	4.802.063
Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	150.391.674	(46.163.261)
Verilen Avanslar	195.489.635	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	(419.382.808)	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	-	(531.789.958)
Ödenmiş Sermaye	(5.129.810.640)	(6.226.107.455)
Sermaye Düzeltme Farkları	122.833.849	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(6.500.793.538)	(5.557.047.607)
Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	608.826.931	2.452.353.096
Hasılat	1.086.527.370	(134.530.384)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	156.373.532	(204.337.469)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(71.208.362)	44.406.805
Satışların Maliyeti (-)	(958.916.484)	29.286.674
Genel Yönetim Giderleri (-)	(20.323.336)	23.453.302
Finansman Giderleri (-)	(284.064.502)	281.788.385
Pazarlama Giderleri (-)	(10.238.700)	6.883.302
Dönem Vergi Geliri/Gideri	989.533.545	-
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	887.683.063	46.950.615
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI	1.496.509.994	2.499.303.711

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	4.210.050.417	86.997.244
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>21.911.187</i>	<i>13.051.408</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>4.188.139.230</i>	<i>73.945.836</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(50.520)	(1.045)
Diğer hazır değerler (**)	75.000	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.210.074.897	86.996.199
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(33.220.633)	(27.858)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.176.854.264	86.968.341

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutulan bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gayrimenkul sertifikası	40.185.748	-
Toplam	40.185.748	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	304.466.367	%37,00	2 Ocak 2026
TL	3.882.909.589	%39,00	26 Ocak 2026
USD	763.274	%1,50	5 Ocak 2026
	4.188.139.230		

31 Aralık 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	73.201.255	%13,00	2 Ocak 2025
TL	234	%4,75	2 Ocak 2025
USD	744.347	%1,00	2 Ocak 2025
	73.945.836		

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
Halk Yapı Projeleri Geliştirir	Türkiye	Türk Lirası	%100	2.950.756.201	%100	428.569.621

(*) Tarihi maliyet değerinden gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.250.260.645	86.996.199
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	67.301.689.144	55.849.077.306
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.950.756.201	428.569.621
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.862.359.294	873.374.900
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	79.365.065.284	57.238.018.026
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.361.494.362	5.450.598.472
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	33.283.635	142.039.803
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	55.849.701.206	42.071.713.803
	Diğer kaynaklar		15.120.586.081	9.573.665.948
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	79.365.065.284	57.238.018.026
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.209.999.897	66.463.940
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.521.776.917	4.177.796.649
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (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	%84,8	%97,57
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%9,07	%0,9
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%21,34	%23,22
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%5,3	%0,12
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	-	-