



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun, bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem bireysel finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ilişkin bireysel finansal performansının ve bireysel nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Duygu Avcı, SMMM
Sorumlu Denetçi

15 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ**

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM 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	28
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	31
6. STOKLAR.....	33
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	35
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	36
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	42
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	46
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	48
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	53
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	53
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	55
20. FİNANSMAN GİDERLERİ.....	56
21. GELİR VERGİLERİ.....	56
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	58
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	58
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	60
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	68
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI.....	70
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	70
28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	71
29. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	71
EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	72

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		16.258.259.327	14.309.105.675
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	1.850.194.999	4.957.720.324
Finansal Yatırımlar	28	42.053.244	47.322.127
Ticari Alacaklar	5	206.730.101	284.952.996
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>206.730.101</i>	<i>284.952.996</i>
Stoklar	6	12.810.203.893	7.964.080.551
Peşin Ödenmiş Giderler	7	51.841.249	100.735.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>51.841.249</i>	<i>100.735.115</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		142.551.134	139.388.920
Diğer Dönen Varlıklar	14	1.154.684.707	814.905.642
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>1.154.684.707</i>	<i>814.905.642</i>
Duran Varlıklar		86.410.777.016	79.149.991.089
Ticari Alacaklar	5	-	112.243.477
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>-</i>	<i>112.243.477</i>
Finansal Yatırımlar	30	3.474.765.734	3.474.765.734
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklırdaki yatırımlar</i>	<i>30</i>	<i>3.474.765.734</i>	<i>3.474.765.734</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	78.309.314.610	71.289.367.493
Maddi Duran Varlıklar	10	33.033.346	37.189.595
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.808.852	6.202.028
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>5.808.852</i>	<i>6.202.028</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.587.854.474	4.230.222.762
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>4</i>	<i>10.942.605</i>	<i>8.835.590</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>4.576.911.869</i>	<i>4.221.387.172</i>
TOPLAM VARLIKLAR		102.669.036.343	93.459.096.764

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.635.868.440	9.404.497.679
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.578.228.893	318.061.375
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	1.572.585.658	314.469.075
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		5.643.235	3.592.300
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	5.910.870.687	4.160.440.753
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	5.910.870.687	4.160.440.753
Ticari Borçlar	5	201.641.318	557.921.432
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	182.290	2.056.807
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		201.459.028	555.864.625
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	4.831.907.140	3.545.022.507
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		4.831.907.140	3.545.022.507
Kısa Vadeli Karşılıklar		28.908.236	20.131.934
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	28.908.236	20.131.934
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	21	-	574.240.872
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	84.312.166	228.678.806
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		84.312.166	228.678.806
Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.957.372.244	18.286.838.288
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	9.507.640.622	5.407.061.076
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	9.506.671.702	5.403.864.423
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		968.920	3.196.653
Ticari Borçlar	5	11.814.028	4.704.586
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		11.814.028	4.704.586
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	-	1.398.878.543
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		-	1.398.878.543
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	11.735.137	10.788.844
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		11.735.137	10.788.844
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	13.426.182.457	11.465.405.239
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		35.593.240.684	27.691.335.967

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot Referansları		
ÖZKAYNAKLAR		67.075.795.659	65.767.760.797
Ödenmiş Sermaye	15	3.840.000.000	3.840.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	21.387.480.847	21.387.480.847
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(87.300.234)	(87.300.234)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	15	1.033.948.193	1.033.948.193
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	1.765.250	1.765.250
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		1.765.250	1.765.250
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.066.054.450	1.066.054.450
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		36.366.055.392	22.272.838.897
Net Dönem Karı		3.467.791.761	16.252.973.394
TOPLAM KAYNAKLAR		102.669.036.343	93.459.096.764

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları				
Hasılat	16	2.123.505.625	1.057.672.889	7.441.593.054	827.729.289
Satışların Maliyeti (-)	16	(1.629.385.183)	(860.474.044)	(6.529.014.554)	(67.331.096)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		494.120.442	197.198.845	912.578.500	760.398.193
BRÜT KAR/ZARAR		494.120.442	197.198.845	912.578.500	760.398.193
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(221.901.902)	(132.675.040)	(151.351.909)	(82.361.105)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(42.038.182)	(17.296.687)	(69.781.355)	(12.442.731)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	7.524.509.059	3.994.990.902	10.167.415.950	6.775.784.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(131.266.657)	30.978.651	(953.400.293)	(951.683.040)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.623.422.760	4.073.196.671	9.905.460.893	6.489.696.022
FİNANS MAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		7.623.422.760	4.073.196.671	9.905.460.893	6.489.696.022
Finansman Giderleri (-)	20	(2.141.258.423)	(1.087.819.095)	(1.295.330.494)	(565.263.562)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	(53.595.358)	(1.134.320.317)	1.012.483.427	(409.378.747)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.428.568.979	1.851.057.259	9.622.613.826	5.515.053.713
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	-	-	(43.860.385)	(29.770.056)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(1.960.777.218)	(77.311.541)	(3.615.824.674)	(1.707.861.905)
DÖNEM KARI		3.467.791.761	1.773.745.718	5.962.928.767	3.777.421.752
NET DÖNEM KARI		3.467.791.761	1.773.745.718	5.962.928.767	3.777.421.752
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	161.063	(388.665)	(140.015)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.467.791.761	1.773.906.781	5.962.540.102	3.777.281.737
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç (TL)	22	0,9031	0,4619	1,6204	1,0265

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			
						Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	21.351.894.181	(83.162.729)	1.034.910.572	2.719.642	1.050.065.827	19.424.962.758	3.081.621.617	49.543.011.868
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.081.621.617	(3.081.621.617)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(388.665)	-	-	5.962.928.767	5.962.540.102
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(200.224)	(500.000)	(962.379)	-	-	-	-	(1.662.603)
Sermaye Artırımı	15	-	-	-	-	-	15.988.623	(15.988.623)	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(21.137.448)	-	(21.137.448)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	21.351.693.957	(83.662.729)	1.033.948.193	2.330.977	1.066.054.450	22.469.458.304	5.962.928.767	55.482.751.919
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	15	3.840.000.000	21.387.480.847	(87.300.234)	1.033.948.193	1.765.250	1.066.054.450	22.272.838.897	16.252.973.394	65.767.760.797
Transferler		-	-	-	-	-	-	16.252.973.394	(16.252.973.394)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	3.467.791.761	3.467.791.761
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(2.159.756.899)	-	(2.159.756.899)
30 Haziran 2026 itibarıyla bakiyeler	15	3.840.000.000	21.387.480.847	(87.300.234)	1.033.948.193	1.765.250	1.066.054.450	36.366.055.392	3.467.791.761	67.075.795.659

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		(5.270.467.662)	(4.070.085.682)
Dönem Net Karı/(Zararı)		3.467.791.761	5.962.928.767
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		(1.737.407.890)	(1.128.177.136)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11	6.671.930	28.178.982
Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler		1.960.777.218	3.659.685.060
Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	13	1.923.793	3.071.777
Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	8.776.302	(10.320.754)
Diğer Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	-	(308.274)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	2.141.258.423	1.295.330.494
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(841.213.845)	(122.682.955)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/ Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	9	-	(45.913.816)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	(6.587.867.330)	(9.846.938.093)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		1.572.265.619	3.911.720.443
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.687.968.557)	(8.782.234.366)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler		35.250.765	(10.223.559)
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler		(6.047.140.749)	(2.763.669.348)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		272.143.176	2.217.240.084
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(633.567.512)	924.419.614
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		(1.424.535.135)	(9.102.878.867)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		109.880.898	(47.122.290)
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		687.117.024	(122.602.947)
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	-	(1.991.070)
Ödenen Personel Primleri		(11.545.687)	(8.551.165)
Alınan Faiz		841.213.845	-
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)		(142.551.134)	(112.060.712)
B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		(319.893.429)	5.540.021.692
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.906.705	67.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		111.000.000	6.293.902.799
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(432.079.787)	(716.918.920)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	10	(720.347)	(36.851.247)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	11	-	(178.033)
C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		3.221.423.249	(1.109.911.672)
Payların Geri Alınması		-	(1.662.603)
Ödenen Kar Payları		(2.159.756.899)	(21.137.448)
Alınan Faiz		-	122.682.955
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	719.014.878
Ödenen Faiz Ve Komisyonlar	23	(958.894.067)	(356.178.655)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	23	6.340.074.215	(1.572.630.799)
Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)		(2.368.937.842)	360.024.338
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(747.645.427)	(14.640.524)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)		(3.116.583.269)	345.383.814
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri	28	4.957.720.324	102.445.403
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	28	1.841.137.055	447.829.217

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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; Finanskent Mah. Finans Cad. No.:28/51 Ümraniye / İstanbul'dur.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 51'dir (31 Aralık 2025: 48).

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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. Adi Ortaklık faaliyetlerini tamamlayarak 31 Aralık 2025 tarihinde kapatılmıştır.

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
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu' nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesi talep etme hakkı bulunmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak 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, 30 Haziran 2026 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
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17759	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32110	%220

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, üçer aylık raporlama tarihinden yılsonu raporlama tarihine göre üç aylık ortalama düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Haziran 2026'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 şeklinde 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 ürün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerdeki paylar (Devamı)

- 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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2026 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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan *UFRS 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 finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

- TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
- UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Diğer Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

- UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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,

- Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- 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:

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

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

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, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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.

Aşama 3: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması (Devamı)

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 4: 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 5: 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 6: 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi (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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 satış gerçekleşirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri enflasyona göre düzeltilmiş değerine 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 değer artış olduğu kanıtlandığı 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiraya Veren Durumunda Şirket (Devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

Kiralama yükümlülüğü, 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 kalemden 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 kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması (Devamı)

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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

- (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 dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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)

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.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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)

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

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu 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,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 arttırmaktadır. 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.

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 durumundaysa, 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket 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 2026 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2025: %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 düzeltilmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır. 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 yasalarmıştır. 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 amortismanla 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, 30 Haziran 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu’nun Geçici 37’nci maddesine göre 30 Haziran 2026 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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 iştirakten 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 değişiklikle 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.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

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

2.5. Bölümlere Göre Raporlama

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.

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

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

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.

Ertelenmiş vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar

Ertelenmiş vergi varlıkları/borçları: Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. Gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Şirket tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Şirket'in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	%100	%100

3.2. Müşterek Faaliyetler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO- Novi - Doğ Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50
Göktürk Adi Ortaklığı	%57,50	%57,50
Kememburgaz Adi Ortaklığı	%57,50	%57,50
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	%60	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	%10	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)**3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)****Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı**

%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	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	-	194.081

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	3.801.273.000	5.714.090.334
Duran varlıklar	25.795.021	27.721.332
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.872.268.076)	(5.315.189.190)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.499.245.553)	(2.314.582.060)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(1.940.843.357)	(505.047.488)

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	59.729.662	42.462.125
Duran varlıklar	9.704.045	42.024
Kısa vadeli yükümlülükler	(35.651.722)	(2.404.886)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(4.040.405)	6.405.095

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)**3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)****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. Şirket, 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	2.339.246.334	1.912.147.083
Duran varlıklar	1.172.067.272	1.117.465.942
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.647.654.841)	(1.237.476.351)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.385.495.941)	(3.068.586.638)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(437.636.784)	(1.016.799.931)

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. Şirket, 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	383.181.228	391.419.861
Duran varlıklar	1.479.575.303	1.480.328.057
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.521.693.822)	(1.000.673.539)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.034.050.260)	(1.402.662.740)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(240.960.050)	(248.272.207)

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı, 14 Nisan 2026 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da inşa edilecek projenin %60'ına sahiptir. Projede üretilecek bağımsız bölümler satış amaçlı olarak inşa edilecektir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki özetlenmiştir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.1. Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı (Devamı)

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	6.129.825.695	-
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(569.682.973)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	(5.598.878.245)	-
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(39.329.604)	-

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı, 9 Haziran 2026 tarihinde Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, İstanbul’da inşa edilecek projenin %10’ına sahiptir. Projede üretilen bağımsız bölümler satış amaçlı olarak inşa edilecektir. DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki özetlenmiştir. DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	698	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(39)	-
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	(341)	-

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.

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz mevduat	64.848.425	25.161.586
Vadeli mevduat	1.769.961.297	4.931.889.227
Pos bakiyesi	50.000	88.319
Toplam	1.834.859.722	4.957.139.132
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	7.477.575.832	4.461.441.929
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	9.505.061.487	5.378.138.018
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	7.490.726	39.194.304
Toplam	16.990.128.045	9.878.774.251

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026							
	Alacaklar	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Halkbank AŞ	-	-	(7.477.575.832)	-	(9.505.061.489)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	(182.290)	(5.880.513)	-	(1.610.213)	10.942.605	-
							-
Toplam	-	(182.290)	(7.483.456.345)	-	(9.506.671.702)	10.942.605	-
31 Aralık 2025							
	Alacaklar	Borçlar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Halkbank AŞ	-	-	(4.461.441.931)	-	(5.378.138.017)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(13.467.897)	-	(25.726.406)	8.835.590	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	(2.056.807)	-	-	-	-	-
							-
Toplam	-	(2.056.807)	(4.474.909.828)	-	(5.403.864.423)	8.835.590	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2026

İlişkili taraflarla olan işlemler	Gayrimenkul Satışları (-)	Faiz gelirleri (-)	Faiz giderleri (+)	Kur farkı gelirleri / giderleri (-)	Kira geliri (-)	Diğer gelir / gider (+)
Halkbank AŞ	-	(824.937.751)	1.345.813.690	(223.854)	(749.068.502)	6.138.891
Toplam	-	(824.937.751)	1.345.813.690	(223.854)	(749.068.502)	6.138.891

1 Ocak - 30 Haziran 2025

İlişkili taraflarla olan işlemler	Gayrimenkul Satışları (-)	Faiz gelirleri (-)	Faiz giderleri (+)	Kur farkı gelirleri / giderleri (-)	Kira geliri (-)	Diğer gelir / gider (+)
Halkbank A.Ş.	(5.980.579.839)	(119.727.731)	1.208.335.989	(54)	(875.147.509)	207.208.900
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	142.961.920	-	-	6.044.755
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	6.673.429	37.011.378	-	-
Toplam	(5.980.579.839)	(119.727.731)	1.357.971.338	37.011.324	(875.147.509)	213.253.655

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	17.497.321	20.807.824
	17.497.321	20.807.824

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar:

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	209.020.869	287.831.309
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.290.768)	(2.878.313)
Toplam	206.730.101	284.952.996

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak (senetler) bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

Satılan ve kiralanın gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	203.500.000	261.423.832
Satılan stoklar	-	22.085.950
Evora İzmir projesi	-	22.085.950
Kiralanın gayrimenkuller (*)	5.520.869	4.321.527
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.290.768)	(2.878.313)
Toplam	206.730.101	284.952.996

(*) 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	-	113.377.251
Beklenen zarar karşılığı (-)	-	(1.133.774)
Toplam	-	112.243.477

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	108.926.597
Satılan stoklar	-	4.450.655
<i>Evora İzmir Projesi</i>	-	4.450.655
Beklenen zarar karşılığı (-)	-	(1.133.774)
Toplam	-	3.316.881
Beklenen zarar karşılığı hareketleri	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	(4.012.087)	(288.511)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.721.319	64.254
Kapanış bakiyesi	(2.290.768)	(224.257)

5.2. Ticari Borçlar:

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	201.459.028	555.864.625
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	182.290	2.056.807
Toplam	201.641.318	557.921.432
Uzun Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	11.814.028	4.704.586
Toplam	11.814.028	4.704.586

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2026 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Haziran 2026 Kapanış değeri
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	5.200.166.006	147.026.124	(2.068.304.693)	3.278.887.437
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	512.002.036	-	-	512.002.036
Vesen Yalıları Konut Projesi	-	431.920.166	-	431.920.166
Konum İstanbul Projesi ⁽⁴⁾	306.437.768	11.284.261	-	317.722.029
Göktürk Projesi ⁽⁵⁾	1.623.239.193	412.489.935	-	2.035.729.128
Kemerburgaz Projesi ⁽⁶⁾	322.235.548	3.277.716	-	325.513.264
Uzunkemer Projesi ⁽⁷⁾	-	5.908.429.833	-	5.908.429.833
Toplam	7.964.080.551	6.914.428.035	(2.068.304.693)	12.810.203.893

Stoklar	1 Ocak 2025 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Haziran 2025 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi ⁽¹⁾	2.757.370	-	-	2.757.370
Evora İzmir Projesi ⁽²⁾	3.965.726.384	647.735.240	-	4.613.461.624
Paye Sakarya Adapazarı Projesi ⁽³⁾	512.002.036	-	-	512.002.036
Vesen Yalıları Konut Projesi	-	-	-	-
Konum İstanbul Projesi ⁽⁴⁾	-	284.528.140	-	284.528.140
Göktürk Projesi ⁽⁵⁾	-	1.519.123.084	-	1.519.123.084
Kemerburgaz Projesi ⁽⁶⁾	-	312.282.884	-	312.282.884
Toplam	4.480.485.790	2.763.669.348	-	7.244.155.138

⁽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 gerçekleştirilmemiştir (31 Aralık 2025 döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmemiştir). 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. 30 Haziran 2026 raporlama döneminde 879 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde ise 847 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır). Projede Satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine Ekim 2025 itibarıyla başlanılmış olup; toplamda 595 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2025 raporlama dönemi itibarıyla 7 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir).

⁽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 %80'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici) ve %20'si de Şirket payı olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı almıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 308 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde 237 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

⁽⁴⁾ Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 25 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 almıştır. 78.952,15 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır. Toplam 274 bağımsız bölümünden oluşan projede 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 73 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde 69 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR (Devamı)

(5) Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 25 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 parselde yer alan 35.966,98 m²'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Kemer projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 81 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde 69 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

(6) Şirket, 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 parselde yer alan 42.596,97 m²'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Country projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. 82.493,70 m² inşaat alanına sahip olan projeye Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	3.063.232	2.129.882
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	48.778.017	98.605.233
Toplam	51.841.249	100.735.115

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İştirak edilen ortaklıklar için peşin ödenen gider (*)	1.584.054.113	1.584.054.113
Verilen yatırım avansları	2.992.561.125	2.634.859.028
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	10.942.605	8.835.590
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	296.631	2.474.030
Toplam	4.587.854.474	4.230.222.761

(*) Şirket, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul AŞ ve Doğ-Yap İnş. Tic. AŞ'den 463.975.939 TL bedel ile satın almıştır. Ayrıca, 25 Haziran 2025 tarihli pay devri sözleşmeleri ile Göktürk Adi Ortaklığı'nın ve Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,50'ser hisselerini Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den, sırasıyla 369.905.337 TL ve 759.627.032 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.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen yatırım avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	42.125.826	50.183.992
İzmir Evora projesi	17.469.083	13.215.396
Göktürk projesi	1.464.873.528	1.110.883.449
Kemerburgaz projesi	1.469.411.780	1.469.411.781
Yenibosna projesi	9.623.513	-
Toplam	3.003.503.730	2.643.694.618

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İzmir Evora projesi	2.341.018.370	2.953.205.270
Göktürk projesi	1.657.929.872	1.398.878.543
Paye Sakarya projesi	362.729.898	591.817.237
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	470.229.000	-
Toplam	4.831.907.140	4.943.901.050

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İzmir Evora projesi	2.341.018.370	2.953.205.270
Paye Sakarya projesi	362.729.898	591.817.237
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	470.229.000	-
Göktürk Projesi	1.657.929.872	-
Toplam	4.831.907.140	3.545.022.507

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Göktürk Projesi	-	1.398.878.543
Toplam	-	1.398.878.543

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız değerleme şirketleri Arge Gayrimenkul Değerleme, Danışmanlık AŞ, Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Area Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 24.932.773.578 TL'dir (31 Aralık 2025: 27.436.066.037 TL). 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2025: Bulunmamaktadır).

	1 Ocak 2026			30 Haziran 2026	
	Gerçeğe Uygun			Gerçeğe Uygun	Gerçeğe Uygun
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	Değeri	Giriş	Çıkış	Değer Farkı	Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	78.191.633	-	-	7.808.367	86.000.000
İstanbul Beykoz Arsası	735.990.518	-	-	74.009.482	810.000.000
İstanbul Riva Arsaları	2.018.704.231	138.167.871	-	258.127.898	2.415.000.000
Arsalar toplamı	2.832.886.382	138.167.871	-	339.945.747	3.311.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	146.285.475	-	-	8.714.525	155.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	106.571.427	-	-	8.428.573	115.000.000
Ankara Başkent Binası	289.214.834	-	-	20.785.166	310.000.000
Ankara Kızılay Binası	288.885.110	-	-	21.114.890	310.000.000
Bursa Binası	192.858.955	-	-	18.141.045	211.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	426.915.716	-	-	70.834.284	497.750.000
İstanbul Etiler Binası	447.482.235	-	-	70.117.765	517.600.000
İstanbul Ataköy Binası	302.639.301	-	-	12.630.699	315.270.000
İstanbul Bakırköy Binası	423.930.538	-	-	38.469.462	462.400.000
İstanbul Fatih Binası	225.507.495	-	-	30.442.505	255.950.000
İstanbul Salıpazarı Binası	2.119.746.897	-	-	169.483.103	2.289.230.000
İstanbul Şişli Binası	306.172.055	-	-	47.077.945	353.250.000
Levent Otel	5.501.817.627	-	-	(76.767.627)	5.425.050.000
Ataşehir Finans Kule	6.055.953.720	-	-	444.046.280	6.500.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	456.349.448	-	-	70.865.552	527.215.000
İstanbul Finans Kule A Blok	42.359.732.872	68.749.942	-	4.883.547.186	47.312.030.000
İstanbul Finans Kule B Blok	6.043.305.281	51.212.364	-	207.802.355	6.302.320.000
İzmir Konak Binası-2	314.379.822	-	-	31.620.178	346.000.000
Kocaeli Binası	205.913.661	-	-	34.236.339	240.150.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	1.267.787.826	-	-	108.312.174	1.376.100.000
Sakarya Adapazarı Binası	119.162.164	-	-	8.837.836	128.000.000
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	855.868.652	-	-	19.181.348	875.050.000
İstanbul Tuzla Vesen Yalıları (3 Adet BB)	-	173.949.610	-	-	173.949.610
Binalar toplamı	68.456.481.111	293.911.916	-	6.247.921.583	74.998.314.610
Toplam	71.289.367.493	432.079.787	-	6.587.867.330	78.309.314.610

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2025			Gerçeğe Uygun	30 Haziran 2025
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	<u>Gerçeğe Uygun</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Değer Farkı</u>	<u>Gerçeğe Uygun</u>
	<u>Değeri</u>				<u>Değeri</u>
İstanbul Salıpazarı Arsası	69.565.029	-	-	2.345.890	71.910.919
Antalya Muratpaşa Arsası	969.952.181	-	-	(135.009.780)	834.942.401
İstanbul Beykoz Arsası	662.788.326	-	-	46.230.371	709.018.697
Arsalar toplamı	1.702.305.536	-	-	(86.433.519)	1.615.872.017
Ankara Bahçelievler Binası 1	118.685.351	-	-	8.139.336	126.824.687
Ankara Bahçelievler Binası 2	92.482.092	-	-	6.599.695	99.081.787
Ankara Başkent Binası	218.905.112	-	-	12.285.724	231.190.836
Ankara Kızılay Binası	263.573.962	-	-	13.154.863	276.728.825
Bursa Binası	169.550.501	-	-	10.097.989	179.648.490
İstanbul Beşiktaş Binası	348.625.118	-	-	18.968.311	367.593.429
İstanbul Etiler Binası	371.839.665	15.808.070	-	13.810.527	401.458.262
İstanbul Ataköy Binası	271.280.804	-	-	19.359.104	290.639.908
İstanbul Bakırköy Binası	346.807.846	-	-	23.097.491	369.905.337
İstanbul Fatih Binası	194.212.393	-	-	13.198.814	207.411.207
İstanbul Salıpazarı Binası	1.860.983.226	-	-	125.231.409	1.986.214.635
İstanbul Şişli Binası	306.260.613	739.310	-	19.253.942	326.253.865
Levent Otel	5.086.515.058	-	-	310.892.615	5.397.407.673
Ataşehir Finans Kule	5.240.651.878	-	-	374.220.501	5.614.872.379
İstanbul Caddebostan Binası	398.844.435	-	-	29.171.710	428.016.145
İstanbul Finans Kule A Blok	24.682.212.591	395.556.174	-	6.537.592.555	31.615.361.320
İstanbul Finans Kule B Blok	16.658.001.291	304.815.366	(6.293.902.799)	2.327.291.379	12.996.205.237
İzmir Konak Binası-1	493.237.823	-	-	(54.868.292)	438.369.531
İzmir Konak Binası-2	263.573.962	-	-	18.588.508	282.162.470
Kocaeli Binası	177.257.343	-	-	12.015.291	189.272.634
Kocaeli Şekerpınar A Blok	1.156.026.149	-	-	44.329.881	1.200.356.030
Sakarya Adapazarı Binası	104.813.038	-	-	7.479.654	112.292.692
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	759.894.522	-	-	43.460.604	803.355.126
Binalar toplamı	59.584.234.773	716.918.920	(6.293.902.799)	9.933.371.611	63.940.622.505
Toplam	61.286.540.309	716.918.920	(6.293.902.799)	9.846.938.092	65.556.494.522

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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 / Maliyet Değeri	Kiracı/Kiracılar	Hde Edilen Kira Geliri (TL) (2026 Altı Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2026 Altı Aylık)	Hde Edilen Kira Geliri (TL) (2025 Altı Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2025 Altı Aylık)
İstanbul Salıhapazı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	86.000.000	-	-	2.689.977	-	1.564.423
Antalya Muratpaşa Arsası ¹	22 Nisan 2022	204.000.000	-	-	-	-	-	-	-	382.143
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	810.000.000	-	-	4.915.195	-	483.207
İstanbul Riva Arsaları	24 Ekim 2025	1.714.275.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	2.415.000.000	-	-	584.080	-	-
Arsalar toplamı		2.086.870.802			3.311.000.000			8.189.252		2.429.773
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	155.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.354.296	41.707	3.220.128	11.523
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	115.000.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	2.125.618	31.380	1.993.935	6.727
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	310.000.000	Ceda Akaryakıt İnş. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ	4.811.214	79.893	4.684.508	40.310
Ankara Kızılay Binası ¹³	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	310.000.000	T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı	6.403.763	512.748	2.361.474	219.560
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	6.500.000.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ	103.385.210	3.215.755	100.155.441	2.415.128
Bursa Binası ²	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	211.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	164.887	-	132.937
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	315.270.000	T. Halk Bankası AŞ	3.983.226	165.800	3.823.902	139.407
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	462.400.000	T. Halk Bankası AŞ	7.127.878	198.027	6.842.771	62.765
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	497.750.000	T. Halk Bankası AŞ	6.079.661	160.595	5.836.481	189.023
İstanbul Etiler Binası ³	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	517.600.000	T. Halk Bankası AŞ	5.073.372	243.076	4.870.443	49.127
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	255.950.000	T. Halk Bankası AŞ	3.396.224	254.968	3.260.379	119.802
İstanbul Salıhapazı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Haziran 2026	2.289.230.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	38.210.025	481.109	36.526.941	59.271
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	353.250.000	T. Halk Bankası AŞ	5.157.229	3.458.798	-	3.586.263
İzmir Konak Binası-1 ⁶	2 Kasım 2010	13.400.000	-	-	-	-	-	-	-	911.050
İzmir Konak Binası-2 ⁷	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	346.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	1.204.906	-	128.714
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	240.150.000	T. Halk Bankası AŞ	4.192.869	221.697	4.025.159	88.483
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2026	1.376.100.000	T. Halk Bankası AŞ	25.023.227	3.686.156	26.167.933	3.389.026
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Haziran 2026	5.425.050.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	60.309.658	3.368.473	64.882.886	1.095.981
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	128.000.000	T. Halk Bankası AŞ	1.585.548	128.709	1.547.745	111.577
İstanbul Caddetopu Binası ⁹	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	527.215.000	T. Halk Bankası AŞ	5.028.042	252.535	4.870.965	231.193
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule ¹¹	28 Ekim 2010	130.693.138	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	47.312.030.000	T. Halk Bankası AŞ	671.560.462	103.640.886	823.071.354	18.357.552
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	6.302.320.000	-	-	72.825.008	-	39.545.939
İstanbul Beyoğlu Otel Binası ¹²	28 Ekim 2010	12.000.000	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Haziran 2026	875.050.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	5.057.034	135.569	3.633.995	34.276.549
İstanbul Tuzla Vesen Yalıları (3 Adet BB) ⁸	22 Mayıs 2026	172.250.000	-	-	173.949.610	Migros Ticaret AŞ	-	-	-	-
Binalar toplamı		881.694.700			74.998.314.610		961.864.556	194.472.682	1.101.776.440	105.167.907
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		2.968.565.502			78.309.314.610		961.864.556	202.661.934	1.101.776.440	107.597.680

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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 Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 4- 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.
- 5- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 6- 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.
- 7- 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.
- 8- İstanbul Tuzla Vesen Yalıları'nda bulunan 3 adet ticari bağımsız bölüm 22 Mayıs 2026 tarihinde satın alınmıştır. İlgili bölümler için Migros Ticaret AŞ ile kira sözleşmesi bulunmakta olup; perakende satış işletmeciliğine ilişkin düzenlemelerin tamamlanması ile birlikte kira geliri elde edilmeye başlanılacaktır. Binanın kayıtlı değeri endekslenmiş maliyet değerinden ifade edilmiştir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Şirket

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, T.C. Dışişleri Bakanlığı ve Migros Ticaret AŞ ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.140.293.001	2.074.410.122
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6.701.419.426	7.077.242.076
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.737.273.096	2.452.713.341
	10.578.985.523	11.604.365.539

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Özel			
	Demirbaşlar	Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	81.748.993	60.850.136	8.158.751	150.757.880
Alımlar	720.347	-	3.308.863	4.029.210
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(2.648.201)	(2.648.201)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	82.469.340	60.850.136	8.819.413	152.138.889
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	51.409.509	60.641.520	1.517.256	113.568.285
Dönem gideri	3.823.734	48.142	2.406.878	6.278.754
Çıkışlar	-	-	(741.496)	(741.496)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	55.233.243	60.689.662	3.182.638	119.105.543
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	27.236.097	160.474	5.636.775	33.033.346
Maliyet Değeri	Özel			
	Demirbaşlar	Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	98.429.533	49.744.758	10.274.871	158.449.162
Alımlar	25.745.869	11.105.379	-	36.851.248
Çıkışlar	(129.858)	-	(2.804.683)	(2.934.541)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	124.045.544	60.850.137	7.470.188	192.365.869
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	44.261.017	49.744.758	7.895.022	101.900.797
Dönem gideri	13.984.113	10.848.618	1.712.478	26.545.209
Çıkışlar	(62.765)	-	(2.804.683)	(2.867.448)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	58.182.365	60.593.376	6.802.817	125.578.558
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	65.863.179	256.761	667.371	66.787.311

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır. Amortisman giderlerinin 3.609.775 TL'si (30 Haziran 2025: 7.118.475 TL) genel yönetim giderlerine aktarılmıştır. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıkları	3 yıl

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	29.950.076	29.950.076
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	29.950.076	29.950.076
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	23.748.048	23.748.048
Dönem gideri	393.176	393.176
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.141.224	24.141.224
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	5.808.852	5.808.852
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	29.787.785	29.787.785
Alımlar	178.033	178.033
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	29.965.818	29.965.818
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	21.631.014	21.631.014
Dönem gideri	1.633.773	1.633.773
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	23.264.787	23.264.787
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	6.701.031	6.701.031

İtfa paylarının 305.200 TL'si (30 Haziran 2025: 1.521.761 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: 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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

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

SPK'nın 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. 31 Aralık 2025 tarihinde kapanan adi ortaklığın dava süreçleri ortak şirketlerce takip edilmektedir.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 5 tüketici davası, 4 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 bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

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 bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Kemurburgaz Adi Ortaklığı tarafından açılan herhangi 1 adet dava ve adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

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

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	922.322.821	1.109.442.856
-Teminat	922.322.821	1.109.442.856
-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	5.082.142.788	3.037.748.209
-Teminat	5.082.142.788	3.037.748.209
-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	6.004.465.609	4.147.191.065

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket' in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Buga Otis Asansör San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	84.579.003	108.208.714
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.792.094
Haklız İnşaat Otomotiv Ve Tic. A.Ş.	Paye Sakarya	Teminat mektubu	353.580.104	65.446.164
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler-2 (Kiracı)	Teminat mektubu	1.830.000	1.492.173
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Salıpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	21.760.750	28.483.152
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	2.880.000	3.769.699
Yda İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	332.122.623	281.536.309
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.759.255	2.118.363
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	26.136.713	34.210.952
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad. Paz. Nak. İnş. Tic. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.230.000	1.609.976
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alınan Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	39.252.167	51.378.075
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kiracı)	Teminat senedi	33.855.840	44.314.697
Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd. Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.483.322	3.718.745
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	22.700.341	29.713.005
Envesu Çevre Enerji İnş. Müh. A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	6.226.085	8.149.468
Novi Gayrimenkul Aş	Yeni Bosna Projesi	İpotek	220.079.056	288.066.601
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yeni Bosna Projesi	İpotek	300.892.793	393.845.583
Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi Ve Ticaret Aş	Evora İzmir	İpotek	158.490.000	141.023.395
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yeni Bosna Projesi	Teminat mektubu	149.601.836	-
Doku İnş. Turz. San. Tic. A.Ş.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	30.000.000	-
Diğer (*)			11.680.474	31.385.621
			1.802.509.498	1.520.262.786

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyesi 1 Milyon TL altında kalan TRİK'ler gruplanarak gösterilmiştir.

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İller Bankası A.Ş. (İlbank)	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	8.484.560	44.339.279
T..C. İstanbul 18. İcra Dairesi	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	120.000	157.071
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Levent Otel	Teminat mektubu	295.000	386.132
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	341.213	446.621
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	100.292
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	4.882.006	5.878.545
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	337.500.000	441.761.608
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	145.290
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	98.169
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	130.892
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	157.071
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	260.475
T.C. İstanbul 5. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	97.000	126.965
T.C. İstanbul 2. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	330.000	431.944
			352.654.779	494.420.354

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Haziran 2026					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	352.654.779	473.066.165	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	922.322.821
Toplamlar	352.654.779	473.066.165	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	922.322.821

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Haziran 2026					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	100.285.576	10.064.000.000	-	-	-	5.082.142.788
Toplamlar	100.285.576	10.064.000.000	-	-	-	5.082.142.788

(**)Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 10.064.000.000 TL temlikname verilmiştir.

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	444.809.802	550.876.148	6.476.716.555	142.632.669	113.756.906	1.109.442.856
Toplamlar	444.809.802	550.876.148	6.476.716.555	142.632.669	113.756.906	1.109.442.856

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
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	503.725.981	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	118.094.773	5.957.401.645	-	-	-	3.037.748.209
Toplamlar	118.094.773	5.957.401.645	503.725.981	-	-	3.037.748.209

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

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

	30 Haziran 2026	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2025	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	922.322.821	%1,4	1.109.442.856	%1,65
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				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>	5.082.142.788	%7,73	3.037.748.209	%4,53
<i>Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0
<i>Göktürk Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0
<i>Kemerburgaz Adi Ortaklığı</i>	-	-	-	%0

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u>		
Çalışan prim karşılığı	18.615.319	13.596.026
Kullanılmayan izin karşılığı	10.292.917	6.535.908
	28.908.236	20.131.934
<u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	11.735.137	10.788.844
	11.735.137	10.788.844

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025
<u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u>		
1 Ocak itibarıyla karşılık	10.788.844	9.527.895
Hizmet maliyeti	1.762.029	2.951.489
Faiz maliyeti	161.764	120.288
Ödenen kıdem tazminatı	-	(1.991.070)
Aktüeryal kayıp / kazanç	-	555.236
Parasal kazanç (kayıp)	(977.500)	(2.158.705)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	11.735.137	9.005.133

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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.

1 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.729,87 TL (1 Ocak 2026: 64.948,77 TL, 1 Ocak 2026 değeri endekslenmemiştir) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket' in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan ıskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %26,20 enflasyon ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,60 olarak elde edilen reel ıskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %4,50). 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 ıskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. Nominal ıskonto oranının yıllık %0,5 yüksek alınması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,9 oranında azalmaktayken, %0,5 düşük alınması durumunda %5,2 oranında artmaktadır. Yıllık enflasyon oranının %0,5 artırılması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,2 oranında artmaktayken, %0,5 azaltılması durumunda %4,0 oranında azalmaktadır. İsteğe bağlı ayrılma olasılıklarının kullanılmaması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü %0,4 oranında artmaktadır.

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	1.082.028.352	782.333.683
Verilen depozito ve teminatlar	7.409.384	3.845.495
Verilen iş avansları	81.365	75.063
Diğer	65.165.607	28.651.402
Toplam	1.154.684.708	814.905.643
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV		
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	504.336.398	487.809.417
Göktürk Adi Ortaklığı	289.279.387	248.117.186
Kememburgaz Adi Ortaklığı	38.605.819	45.007.604
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	68.617.892	795
Halk GYO-Novı-Doğyap Adi Ortaklığı	4.431.795	1.398.681
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	176.757.016	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	45	-
Toplam	1.082.028.352	782.333.683

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar (*)	43.920.869	198.115.514
Ödenecek vergi ve fonlar	33.288.567	25.263.614
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	7.102.730	5.299.678
Toplam	84.312.166	228.678.806

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

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Halkbank	A	1,58	60.674.771	1,58	60.674.771
Halkbank (*)	B	70,38	2.702.677.498	70,38	2.702.677.498
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	1.449.055	0,04	1.449.055
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	6	<0,01	6
Halka açık	B	28	1.075.198.670	28	1.075.198.670
Nominal sermaye		100	3.840.000.000	100	3.840.000.000
Nominal Sermaye			3.840.000.000		3.840.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			21.387.480.847		21.387.480.847
Toplam Sermaye			25.227.480.847		25.227.480.847

(*) Halka açık kısımda 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 282.791.725 adet (31 Aralık 2025: 282.791.725 adet) nominal; Halk GYO AŞ.'nin ise 87.300.234 adet (31 Aralık 2025: 87.300.234 adet) nominal payı bulunmaktadır.

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

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

30 Haziran 2026 Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar (*)	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.184.060.494	21.387.480.847	4.203.420.353
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	1.033.948.193	130.209.468
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.080.785.556	1.066.054.450	(14.731.106)

(*) 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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)**15.1. Sermaye (Devamı)**

31 Aralık 2025	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	21.387.480.847	4.203.420.353
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	903.738.725	1.033.948.193	130.209.468
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.080.785.556	1.066.054.450	(14.731.105)

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 tekbül 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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)**15.2. Geri alınmış paylar**

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 87.300.234 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2025: 87.300.234 adet). Şirket'in 30 Haziran 2026 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 arttırımı 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 arttırımı 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

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

15.3. Pay ihraç primleri/İskontolar

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 hisselerine ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artırımı rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 964.607.114 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2025: 1.033.948.192 TL).

15.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 1.066.054.450 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 1.066.054.450 TL).

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

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 1.765.250 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.765.250 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
a) Satışlar				
Toplam gayrimenkul gelirleri	2.123.505.625	1.057.672.889	7.441.593.054	827.729.289
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	-	-	6.339.816.614	-
<i>Kira gelirleri</i>	961.864.556	467.158.077	1.101.776.440	827.729.289
<i>Proje Konut Satış Gelirleri</i>	1.161.641.069	590.514.812	-	-
	2.123.505.625	1.057.672.889	7.441.593.054	827.729.289

16.2. Satışların Maliyeti

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
b) Satışların maliyeti				
Projelerden bağımsız bölüm satış maliyetleri	1.103.845.236	572.034.355	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	6.293.902.788	-
Sigorta gideri	53.083.257	25.678.696	40.908.744	19.907.203
Bina ortak giderleri	105.986.430	53.919.777	34.220.856	14.962.282
Vergi, resim ve harç giderleri	41.294.248	41.294.248	27.002.946	27.002.946
Bakım ve onarım giderleri	-	-	4.327.949	4.327.949
Danışmanlık giderleri	2.298.000	2.067.178	1.130.716	1.130.716
Diğer giderler	322.878.012	165.479.790	127.520.555	-
	1.629.385.183	860.474.044	6.529.014.554	67.331.096

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Niteliklerine Göre Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	6.293.902.788	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	76.767.627	(73.224.068)	189.878.072	189.878.072
Personel giderleri	134.864.701	78.684.972	94.095.450	44.815.858
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	32.730.712	12.154.697	57.162.886	8.479.634
Sigorta gideri	53.094.689	25.684.493	41.071.019	19.988.211
Vergi, resim ve harç giderleri	64.886.146	59.583.663	40.749.092	35.839.713
Bina ortak giderleri	109.006.229	56.599.360	34.854.072	15.203.746
Kira giderleri	5.309.122	1.236.690	10.605.123	5.378.921
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.914.975	1.897.600	8.640.236	3.809.621
Dışarıdan sağlanan faydalar	3.967.709	3.732.022	7.346.658	7.336.479
Danışmanlık giderleri	6.559.720	2.875.166	6.629.102	3.705.269
Bakım ve onarım giderleri	4.276.627	(111.668)	6.533.272	5.626.965
Destek hizmetleri gideri	5.280.097	2.333.120	4.858.646	2.328.709
Komisyon giderleri (*)	144.812	144.812	3.503.277	3.355.496
Kurumsal tanıtım giderleri	32.446.273	22.667.411	3.274.901	2.706.765
Reklam ve ilan giderleri	2.666.795	1.473.106	2.688.041	1.110.787
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.337.229	595.103	1.957.902	613.528
Finansal giderler	8.731.630	2.109.985	1.148.178	461.211
İletişim giderleri	774.076	416.722	569.086	288.443
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	560.972	326.845	525.313	294.810
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	42.094.916	40.751.548	180.029	(64.967)
Karşılık giderleri	3.672.484	(620.720)	-	-
Projelerden bağımsız bölüm satış maliyetleri	1.103.845.236	572.034.355	-	-
Diğer giderler	327.659.147	168.121.906	893.374.968	762.660.701
	2.024.591.924	979.467.120	7.703.548.111	1.113.817.972

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri (-)	221.901.902	132.675.040	151.351.909	82.361.105
Pazarlama ve satış giderleri (-)	42.038.182	17.296.687	69.781.355	12.442.731
	263.940.084	149.971.727	221.133.264	94.803.836

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

18.1 Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı				
Personel giderleri	131.220.771	76.986.988	90.478.838	44.099.423
Vergi, resim ve harç giderleri	23.584.950	18.285.708	13.317.192	10.604.961
Kira giderleri	5.309.122	1.236.690	10.502.573	5.276.371
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.914.975	1.897.600	8.640.236	3.809.621
Dışarıdan sağlanan faydalar	3.967.709	3.732.022	7.346.658	7.336.479
Destek hizmetleri gideri	5.248.311	2.313.377	4.858.646	2.328.709
Danışmanlık giderleri	3.251.731	256.994	4.371.029	2.565.514
Kurumsal tanıtım giderleri	32.446.273	22.667.411	3.274.901	2.706.765
Bakım ve onarım giderleri	4.267.791	(115.326)	2.199.304	1.297.184
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.337.229	595.103	1.957.902	613.528
İletişim giderleri	770.176	415.310	542.675	265.321
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	534.586	310.910	493.896	280.209
Bina ortak giderleri	2.411.152	2.277.730	255.405	240.996
Sigorta gideri	11.432	5.797	162.275	81.008
Diğer giderler	3.625.694	1.808.726	2.950.379	855.016
	221.901.902	132.675.040	151.351.909	82.361.105

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
b) Pazarlama Giderleri Detayı				
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yanstma vb. giderleri	32.730.712	12.154.697	57.161.474	8.478.222
Personel giderleri	3.643.930	1.697.984	3.616.612	716.435
Komisyon giderleri (*)	144.812	144.812	3.503.277	3.355.496
Reklam ve ilan giderleri	2.666.795	1.473.106	2.688.041	1.110.787
Danışmanlık giderleri	1.009.989	550.994	1.127.357	9.039
Vergi, resim ve harç giderleri	6.948	3.707	428.954	(1.768.194)
Bina ortak giderleri	608.647	401.853	377.811	468
Satış ofisi kira giderleri	-	-	102.550	102.550
Kırtasiye giderleri	26.386	15.935	31.417	14.601
İletişim giderleri	3.900	1.412	26.411	23.122
Bakım ve onarım giderleri	8.836	3.658	6.019	1.832
Sigorta gideri	-	-	2.945	1.429
Destek hizmetleri gideri	31.786	19.743	-	-
Diğer giderler	1.155.441	828.786	708.487	396.944
	42.038.182	17.296.687	69.781.355	12.442.731

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18.1 Genel Yönetim Giderleri (Devam)

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Personel Giderleri Detayı				
Maaşlar ve ücretler	95.039.440	57.105.674	71.635.148	33.897.726
SGK işveren payı	15.813.240	8.363.438	10.103.528	4.610.970
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	15.087.464	8.284.184	5.238.845	2.685.107
Sigorta giderleri	4.906.321	2.404.639	4.192.014	2.001.492
Huzur hakkı ücretleri	2.399.250	1.728.975	1.676.196	1.018.253
Diğer	1.618.986	798.062	1.249.719	602.310
	134.864.701	78.684.972	94.095.450	44.815.858

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	6.664.634.957	3.582.532.544	10.036.816.164	6.657.329.532
Mevduat faiz ve finansal gelirler	841.213.845	411.196.266	122.682.955	112.702.232
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	527.644	134.884	2.890.831	1.772.567
Konusu kalmayan karşılıklar	42.610	42.610	71.394	71.394
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	4.002	2.272	-	-
Diğer gelirler	18.086.001	1.082.326	4.954.606	3.908.980
	7.524.509.059	3.994.990.902	10.167.415.950	6.775.784.705

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	76.767.627	(73.224.068)	189.878.072	189.878.074
Finansal giderler	8.731.630	2.109.985	1.148.178	461.211
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	42.094.916	40.751.548	180.029	(64.967)
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	-	-	1.412	1.412
Karşılık giderleri	3.672.484	(616.116)	-	-
Diğer giderler	-	-	762.192.602	761.407.310
	131.266.657	(30.978.651)	953.400.293	951.683.040

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Finansman Giderleri				
Banka kredileri faiz giderleri	2.124.649.911	1.075.426.691	856.834.405	233.045.652
Komisyon giderleri	13.562.027	11.244.408	242.193.645	231.173.100
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	-	(19.410)	149.810.529	75.872.967
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	1.614.428	527.069	46.435.781	25.154.798
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	1.432.057	640.337	56.134	17.045
	2.141.258.423	1.087.819.095	1.295.330.494	565.263.562
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	-	-	-
Finansman gideri	2.141.258.423	1.087.819.095	1.295.330.494	565.263.562

21. GELİR VERGİLERİ**Kurumlar Vergisi**

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	574.240.872
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	(142.551.134)	(139.388.920)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	(142.551.134)	434.851.952

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde vergi geliri/(gideri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:		
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(43.860.385)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(1.960.777.218)	(3.615.824.674)
Vergi Gideri/Geliri	(1.960.777.218)	(3.659.685.059)

Etkin vergi oranının mutabakatı

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihinde sona eren yıllarda raporlanan vergi geliri/(gideri), vergi öncesi kar/(zarar) üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi karşılığının mutabakatı		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	5.428.568.979	9.622.613.826
Gelir vergisi oranı 2026: %30 (2025: %30)	(1.628.570.694)	(2.886.784.148)
(KKEG)/İndirimler	(4.055.535)	-
Vergiye tabi olmayan gelirler	(328.150.989)	(772.900.911)
Vergi Geliri / (Gideri)	(1.960.777.218)	(3.659.685.059)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21.GELİR VERGİLERİ (Devam)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü**

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesin ya da kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler ne muhasebe kârını ne de vergilendirilebilir kârı etkileyen işlemlere ilişkin geçici farklardan, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)		
Finansal Yatırımlar	3.133.244	4.349.400
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	307.209.378	558.126.310
Ticari Alacaklar	1.073.504	1.203.626
Stoklar	1.078.654.113	105.437.096
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	553.270	635.849
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21.890.669	10.358.772
Finansal Borçlar	120.424.846	18.149.414
İzin/Prim Karşılığı	8.672.471	6.039.581
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.520.541	3.236.653
Diğerleri	-	5.536
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.545.132.036	707.542.237
Peşin Ödenmiş Giderler	(296.689.811)	(124.635.336)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(14.673.851.390)	(12.047.415.423)
Diğer Borçlar	(761.488)	(896.717)
Diğerleri	(11.804)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(14.971.314.493)	(12.172.947.476)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	(13.426.182.457)	(11.465.405.239)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(11.465.405.239)	(4.253.072.383)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.960.777.218)	(3.615.824.674)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	388.655
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(13.426.182.457)	(7.868.508.402)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Pay başına kazanç				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.840.000.000	3.840.000.000	3.680.000.000	3.680.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.467.791.761	1.773.745.718	5.962.928.767	3.777.421.752
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,9031	0,4619	1,6204	1,0265

23. FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	16.982.637.319	9.839.579.947
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	7.490.726	39.194.304
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6.612.157	6.788.953
	16.996.740.202	9.885.563.204

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

30 Haziran 2026 itibarıyla finansal borçlar için verilmiş teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	1.566.705.143	301.001.176
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5.910.870.687	4.160.440.753
Uzun vadeli banka kredileri	9.505.061.489	5.378.138.018
	16.982.637.319	9.839.579.947

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	30 Haziran 2026	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Değişken faizli kredi	Usd	% 9,13	560.056.953	5.608.502.637
Değişken faizli kredi	TL	% 43,69	6.917.518.878	3.896.558.851
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	5.880.514	1.610.214
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	5.643.235	968.920
			7.489.099.580	9.507.640.622

Finansal Araç	Para birimi	Ağırlıklı Ortalama faiz oranı	31 Aralık 2025	
			Kısa vadeli	Uzun vadeli
Değişken faizli kredi	Usd		-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 47,89	4.461.441.928	5.378.138.019
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	13.467.900	25.726.404
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	3.592.300	3.196.653
			4.478.502.128	5.407.061.076

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	7.489.099.580	4.478.502.128
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.715.063.548	3.179.506.670
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.724.237.231	1.617.881.277
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.771.371.231	417.572.537
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.296.968.612	192.100.592
	16.996.740.202	9.885.563.204

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal borçlar hareket tablosu	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı	9.885.563.204	8.620.314.789
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6.342.211.588	3.592.705.588
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	(2.137.373)	(5.165.336.387)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20)	2.141.258.423	1.295.330.494
Faiz ödemesi	(958.894.067)	(356.178.655)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	(411.261.573)	(2.502.927.015)
Dönem sonu bakiye	16.996.740.202	5.483.908.814

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.

Şirketin stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı		
Finansal Borçlar	16.996.740.202	9.885.563.204
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.850.194.999)	(4.957.720.324)
Net Borç	15.146.545.203	4.927.842.880
Toplam Özkaynak	67.075.795.660	65.767.760.797
Toplam Sermaye	3.840.000.000	3.840.000.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	%23	%7

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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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	
30 Haziran 2026					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	206.730.101	-	-	1.850.194.999
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	206.730.101	-	-	1.850.194.999
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	209.020.869	-	-	1.850.217.188
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.290.768)	-	-	(22.189)
- 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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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	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) (*)	-	397.196.473	-	-	4.957.720.324
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	401.208.560	-	-	4.957.779.816
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(4.012.087)	-	-	(59.492)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(4.012.087)	-	-	(59.492)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.012.087)	-	-	(59.492)
- 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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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:

30 Haziran 2026

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	16.982.637.319	25.592.832.324	3.630.268.776	4.931.172.580	17.031.390.968
Finansal kiralama yükümlülükleri	7.490.726	9.238.875	4.164.685	5.074.190	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	6.612.157	8.001.715	1.749.600	5.248.800	1.003.315
Ticari borçlar	213.455.346	213.455.346	201.641.318	-	11.814.028
Diğer borçlar	84.312.166	84.312.166	84.312.166	-	-
Toplam yükümlülük	17.294.507.714	25.907.840.426	3.922.136.545	4.941.495.570	17.044.208.311

31 Aralık 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	9.839.579.947	19.422.296.663	-	5.810.967.917	13.611.328.746
Finansal kiralama yükümlülükleri	39.194.304	41.716.140	2.602.541	16.121.697	22.991.902
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	6.788.953	9.045.518	1.371.415	4.114.246	3.559.857
Ticari borçlar	562.626.018	562.626.018	557.921.432	-	4.704.586
Diğer borçlar	228.678.806	228.678.805	228.678.805	-	-
Toplam yükümlülük	10.676.868.028	20.264.363.144	790.574.193	5.831.203.860	13.642.585.091

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi**

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

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi

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

Döviz pozisyonu tablosu	30 Haziran 2026		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.079.063	19.914	2.855
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.079.063	19.914	2.855
5. Ticari Alacaklar	1.459.128	-	27.486
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	1.459.128	-	27.486
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.538.191	19.914	30.341
10. Ticari Borçlar	909.843	19.500	-
11. Finansal Yükümlülükler	5.880.514	-	110.573
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.790.357	19.500	110.573
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	6.171.479.230	132.234.337	30.277
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.171.479.230	132.234.337	30.277
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.178.269.587	132.253.837	140.850
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	(6.175.731.396)	(132.233.923)	(110.509)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.175.731.396)	(132.233.923)	(110.509)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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	30 Haziran 2025		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.239.295	23.325	6.712
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.239.295	23.325	6.712
5. Ticari Alacaklar	10.864.526	-	233.107
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	10.864.526	-	233.107
9. TOPLAM VARLIKLAR	12.103.821	23.325	239.819
10. Ticari Borçlar	920.426	23.119	-
11. Finansal Yükümlülükler	110.096.162	-	2.357.959
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	111.016.588	23.119	2.357.959
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	52.611.525	-	1.126.795
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	52.611.525	-	1.126.795
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	163.628.113	23.119	3.484.754
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	(151.524.292)	206	(3.244.935)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlü pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(151.524.292)	206	(3.244.935)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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.

30 Haziran 2026				
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	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	(615.875.529)	615.875.529	(615.875.529)	615.875.529
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(615.875.529)	615.875.529	(615.875.529)	615.875.529
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(587.712)	587.712	(587.712)	587.712
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(587.712)	587.712	(587.712)	587.712
	(616.463.242)	616.463.242	(616.463.242)	616.463.242

30 Haziran 2025				
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	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	819	(819)	819	(819)
3- ABD Doları net etki (1 +2)	819	(819)	819	(819)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(15.151.014)	15.151.014	(15.151.014)	15.151.014
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(15.151.014)	15.151.014	(15.151.014)	15.151.014
	(15.150.194)	15.150.194	(15.150.194)	15.150.194

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faiz pozisyonu tablosu		
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	14.102.883	45.983.257
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	16.982.637.319	9.839.579.947

24.2.c.iii. Faiz Duyarlılık Tablosu

Varlıkların / yükümlülüklerin faize duyarlılığı: Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2026 ve 2025 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
30 Haziran 2026	(169.826.373)	169.826.373	(169.826.373)	169.826.373
31 Aralık 2025	(98.395.799)	98.395.799	(98.395.799)	98.395.799

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)
25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2026	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
<u>Finansal araçlar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.850.194.999	-	1.850.194.999	28
Ticari alacaklar	206.730.101	-	206.730.101	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	16.996.740.202	16.996.740.202	23
Ticari borçlar	-	213.273.056	213.273.056	5
İlişkili taraflara borçlar	-	182.290	182.290	4
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	4.957.720.324	-	4.957.720.324	28
Ticari alacaklar	284.952.996	-	284.952.996	5
İlişkili taraflardan alacaklar	284.952.996	-	284.952.996	
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	9.885.563.204	9.885.563.204	23
Ticari borçlar	-	560.569.211	560.569.211	5
İlişkili taraflara borçlar	-	2.056.807	2.056.807	4

(*) 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	3.311.000.000	-	-	3.311.000.000
Binalar	74.998.314.610	-	-	74.998.314.610
	78.309.314.610	-	-	78.309.314.610

	30 Haziran 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Arsalar	1.615.872.017	-	-	1.615.872.017
Binalar	63.940.622.505	-	-	63.940.622.505
	65.556.494.522	-	-	65.556.494.522

30 Haziran 2026 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:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2026			30 Haziran 2026	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	2.832.886.382	138.167.871	-	339.945.747	3.311.000.000
Binalar	68.456.481.111	293.911.916	-	6.247.921.583	74.998.314.610
Toplam	71.289.367.493	432.079.787	-	6.587.867.330	78.309.314.610

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2025			30 Haziran 2025	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	1.702.305.536	-	-	(86.433.519)	1.615.872.017
Binalar	59.584.234.773	716.918.920	(6.293.902.799)	9.933.371.611	63.940.622.505
Toplam	61.286.540.309	716.918.920	(6.293.902.799)	9.846.938.092	65.556.494.522

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 kiralarn 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
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
		üzerindeki kar/zarar etkisi	üzerindeki kar/zarar etkisi
İskonto Oranı	1% arttığında	(562.800.000)	(521.785.964)
	1% azaldığında	615.050.000	566.003.821
Oda Ücreti	5% arttığında	4.154.850.000	4.279.025.071
	5% azaldığında	(2.740.300.000)	(2.716.500.715)
Doluluk Oranı	1% arttığında	103.050.000	92.948.112
	1% azaldığında	(103.150.000)	(92.521.137)

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI

Parasal Kayıp Kazanç	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.209.467.677	8.442.542.140
Geri Alınmış Paylar (-)	93.013.870	87.445.903
Stoklar	1.562.221.370	1.123.607.310
Alınan Avanslar	(819.789.708)	(893.206.823)
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	13.929.395	1.494.379
Maddi Duran Varlıklar	5.659.590	20.052.830
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	935.292	1.505.793
Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	638.311.403	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.729.170.685)	(1.991.328.219)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(155.923.810)	(298.127.089)
Ödenmiş Sermaye	(3.884.260.621)	(3.652.842.065)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(266.207)	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(163.631.535)	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(6.365.126.524)	(3.249.246.569)
Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	405.369.507	(408.102.410)
Hasılat	(106.670.333)	(385.497.699)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(665.818.441)	312.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	542.815	(8.722)
Satışların Maliyeti (-)	74.871.622	367.938.018
Genel Yönetim Giderleri (-)	9.203.250	4.317.865
Finansman Giderleri (-)	103.631.124	(561.303.881)
Pazarlama Giderleri (-)	2.401.746	2.701.185
Dönem Vergi Geliri/Gideri	122.873.352	1.992.126.628
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	(458.964.865)	1.420.585.837
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI	(53.595.358)	1.012.483.427

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Bankadaki nakit	1.850.167.188	448.315.622
Vadesiz mevduatlar(*)	80.205.904	31.498.743
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.769.961.284	416.816.879
Beklenen zarar karşılığı (-)	(22.189)	(5.379)
Diğer hazır değerler (**)	50.000	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.850.194.999	448.310.243
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(9.057.944)	(481.026)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.841.137.055	447.829.217

(*) 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutulan bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gayrimenkul sertifikası	42.053.244	47.322.127
Toplam	42.053.244	47.322.127

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	259.714.677	%38,00	1 Temmuz 2026
TL	1.508.784.247	%42,75	27 Temmuz 2026
USD	834.331	%1,50	6 Temmuz 2026
	1.769.333.255		
31 Aralık 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	358.534.974	%37,00	2 Ocak 2026
TL	4.572.455.421	%39,00	26 Ocak 2026
USD	898.820	%1,50	5 Ocak 2026
	4.931.889.215		

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

29. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
Halk Yapı Projeleri Geliştirici	Türkiye	Türk Lirası	%100	3.474.765.734	%100	3.474.765.734

(*) Tarihi maliyet değerinden gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 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	30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.892.248.243	5.005.042.451
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	91.119.518.503	79.253.448.044
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.474.765.734	3.474.765.734
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.182.503.863	5.725.840.535
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	102.669.036.343	93.459.096.764
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16.989.249.476	8.361.494.362
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.490.726	33.283.635
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	67.075.795.659	65.767.760.797
	Diğer kaynaklar		18.596.500.482	19.296.557.970
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	102.669.036.343	93.459.096.764
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (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)	1.850.144.999	4.957.632.005
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.764.317.540	4.700.419.433
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)	1.834.809.722	4.957.050.813

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (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	%88,75	%84,8
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5,23	%9,07
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%35,42	%19,91
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,8	%5,3
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. Md. 22/(İ)	L/D	Azami %10	%1,79	%5,3