



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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloların, Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-3
--	------------

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
--	----------

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
---	----------

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
--	----------

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	28
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	31
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR	33
6. STOKLAR	35
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	37
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	38
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR	43
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	44
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	45
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	50
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	53
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	57
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	58
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ	59
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	61
20. FİNANSMAN GİDERLERİ	61
21. GELİR VERGİLERİ	62
22. PAY BAŞINA KAZANÇ	64
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	64
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	66
25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	74
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI.....	77
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	77
28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR	78
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	79

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ
KONSOLİDE 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		19.633.417.788	19.481.362.348
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	1.921.770.742	5.028.183.012
Finansal Yatırımlar	28	42.053.244	47.322.127
Ticari Alacaklar	5	284.013.464	284.952.996
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>284.013.464</i>	<i>284.952.996</i>
Stoklar	6	15.988.089.563	12.795.092.947
Peşin Ödenmiş Giderler	7	53.709.229	100.752.641
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>53.709.229</i>	<i>100.752.641</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		187.701.321	190.110.606
Diğer Dönen Varlıklar	14	1.156.080.225	1.034.948.019
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>		<i>1.156.080.225</i>	<i>1.034.948.019</i>
Duran Varlıklar		83.500.304.283	75.931.536.343
Ticari Alacaklar		17.294.473	112.243.477
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>17.294.473</i>	<i>112.243.477</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	78.584.314.610	71.542.548.231
Maddi Duran Varlıklar	10	33.524.555	37.828.408
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.808.851	6.202.028
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>5.808.851</i>	<i>6.202.028</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.859.361.794	4.232.714.199
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4	<i>10.942.605</i>	<i>8.835.590</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		<i>4.848.419.189</i>	<i>4.223.878.609</i>
TOPLAM VARLIKLAR		103.133.722.071	95.412.898.691

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ
KONSOLİDE 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		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.037.405.111	13.628.536.825
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	3.192.700.562	2.964.164.656
<i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	4	2.787.585.660	1.786.450.111
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		405.114.902	1.177.714.545
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	5.910.870.685	4.160.440.751
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	4	5.910.870.685	4.160.440.751
Ticari Borçlar	5	214.309.556	562.927.699
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	182.290	2.056.807
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		214.127.266	560.870.892
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	5.503.048.503	5.114.430.184
<i>Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>		5.503.048.503	5.114.430.184
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 ilgili Yükümlülükler	21	-	574.240.872
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	187.567.569	232.200.729
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		187.567.569	232.200.729
Uzun Vadeli Yükümlülükler		22.825.988.796	17.854.935.686
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	9.507.640.622	5.407.061.078
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	4	9.506.671.700	5.403.864.425
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		968.922	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	13.294.799.009	11.033.502.635
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		37.863.393.907	31.483.472.511

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ
KONSOLİDE 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		65.270.328.164	63.929.426.180
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	1.085.058.981	1.085.058.981
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		34.508.716.244	21.031.782.486
Net Dönem Karı		3.500.658.883	15.636.690.657
TOPLAM KAYNAKLAR		103.133.722.071	95.412.898.691

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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	4.843.980.628	3.174.037.013	7.635.937.583	827.871.980
Satışların Maliyeti (-)	16	(3.658.789.872)	(2.263.177.547)	(6.529.148.596)	(67.461.264)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		1.185.190.756	910.859.466	1.106.788.987	760.410.716
BRÜT KAR/ZARAR		1.185.190.756	910.859.466	1.106.788.987	760.410.716
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(222.765.253)	(133.223.445)	(153.339.737)	(83.941.941)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(56.942.238)	(28.210.587)	(101.404.742)	(22.750.993)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	7.563.477.411	4.013.579.446	10.184.036.226	6.789.990.272
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(132.554.232)	29.690.931	(958.332.861)	(956.473.430)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		8.336.406.444	4.792.695.811	10.077.747.873	6.487.234.624
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		8.336.406.444	4.792.695.811	10.077.747.873	6.487.234.624
Finansman Giderleri (-)	20	(2.910.508.692)	(1.466.421.359)	(2.555.886.167)	(1.230.340.151)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	336.057.505	(607.795.975)	808.114.192	(871.544.214)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.761.955.257	2.718.478.477	8.329.975.898	4.385.350.259
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	-	-	(102.356.325)	(39.370.842)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(2.261.296.374)	(386.432.297)	(2.776.913.638)	(974.976.592)
DÖNEM KARI		3.500.658.883	2.332.046.180	5.450.705.935	3.371.002.825
NET DÖNEM KARI		3.500.658.883	2.332.046.180	5.450.705.935	3.371.002.825
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	161.063	(388.665)	(140.015)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.500.658.883	2.332.207.243	5.450.317.270	3.370.862.810
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç (TL)	22	0,9116	0,6073	1,4812	0,9160

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT 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	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
								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	1.069.070.361	19.382.241.553	1.883.286.408	48.320.959.988
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.883.286.408	(1.883.286.408)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(388.665)	-	-	5.450.705.935	5.450.317.270
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış		-	(200.221)	(500.000)	(962.379)	-	-	-	-	(1.662.600)
Sermaye Artırımı	15	-	-	-	-	-	15.988.620	(15.988.620)	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(21.137.448)	-	(21.137.448)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler	15	3.680.000.000	21.351.693.960	(83.662.729)	1.033.948.193	2.330.977	1.085.058.981	21.228.401.893	5.450.705.935	53.748.477.210
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	15	3.840.000.000	21.387.480.847	(87.300.234)	1.033.948.193	1.765.250	1.085.058.981	21.031.782.486	15.636.690.657	63.929.426.180
Transferler		-	-	-	-	-	-	15.636.690.657	(15.636.690.657)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	3.500.658.883	3.500.658.883
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	1.085.058.981	34.508.716.244	3.500.658.883	65.270.328.164

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		(4.724.580.585)	(3.281.292.295)
Dönem Net Karı/(Zararı)		3.500.658.883	5.450.705.935
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		(2.815.184.072)	3.063.540.061
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11	6.819.535	28.326.586
Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler		2.261.296.374	2.879.269.963
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	-	(315.984)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	2.910.508.692	2.555.886.167
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(853.997.214)	(127.022.600)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden			
Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/ Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	9	111.000.000	(45.913.816)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe			
Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	9	(6.609.686.592)	(9.853.750.004)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(651.824.962)	7.634.308.726
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(6.064.805.602)	(11.673.695.362)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler		(42.032.598)	11.750.183
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler		(5.122.551.352)	(3.624.705.757)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		263.726.239	2.215.587.312
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		28.025.413	1.494.524.666
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		(1.201.589.601)	(1.728.896.624)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		9.616.297	(10.041.955.142)
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		654.750.206	(121.842.929)
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	-	(1.991.070)
Ödenen Personel Primleri		(11.545.687)	(8.551.165)
Alınan Faiz		853.997.214	-
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)	21	(187.701.321)	(111.300.694)
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	9	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		2.687.200.861	(1.937.037.469)
Payların Geri Alınması		-	(1.662.600)
Ödenen Kar Payları		(2.159.756.899)	(21.137.448)
Alınan Faiz		-	127.022.600
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	746.600.453
Ödenen Faiz Ve Komisyonlar	23	(199.061.917)	(1.616.734.328)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	23	5.046.019.677	(1.171.126.146)
Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)		(2.357.273.153)	321.691.928
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(758.271.502)	(22.337.150)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)		(3.115.544.655)	299.354.778
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri	28	5.028.183.012	156.301.661
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	28	1.912.638.357	455.656.439

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 ile bağlı ortaklığı bu raporda ("Grup") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Grup'un temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Grup, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 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 artırımını gerçekleştirilerek, Şirket'in sermayesi 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un merkez adresi; Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:28/51 Ümraniye / İstanbul'dur.

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

Grup, 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.

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

Grup, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Adi ortaklık 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

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

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

Şirket, 22 Ağustos 2013 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı'na 22 Mayıs 2025 tarihinde Novı Gayrimenkul AŞ ve Doğ Yapı İnşaat San. Tic. AŞ ile imzalanan sözleşmeyle adi ortaklığa dahil olunmuştur.

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 ile adi ortaklığa dahil olunmuştur.

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 ile adi ortaklığa dahil olunmuştur.

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

Bağlı Ortaklığı

Halk Yapı Projeleri Geliştirme

Faaliyet Türleri

İnşaat

Esas Faaliyet Konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı

Göktürk Adi Ortaklığı

Kemerburgaz Adi Ortaklığı

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı

Faaliyet Türleri

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

Esas Faaliyet Konuları

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Finansal Tabloların Onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 14 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Ölçüm esasları

Konsolide 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

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fonksiyonel para birimi TL'dir. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide 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 yayımlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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.

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 endeksteki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, aylık olarak yılsonu raporlama tarihine göre düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un 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'ya 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 konsolide 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 yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için, bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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

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

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

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.3. İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide 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.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar (Devamı)

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, özellikle Grup'un 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, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

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

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, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

- UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

- 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.

(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)

İlişkili Taraflar

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

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

Hasılat

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.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup 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: Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup 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. Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Değişken bedel Grup, 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.

(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)

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 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
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, 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 Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir. Grup 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 Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

Gayrimenkul Satışı:

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

Temettü ve Faiz Geliri:

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

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

(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)

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 İle Projelendirilen Arsaların Satışları:

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

Danışmanlık Gelirleri:

Danışmanlık gelirleri Şirket'in bağlı ortaklığı tarafından verilen proje danışmanlığı gelirlerinden oluşmakta olup tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 Duran Varlıklar (Devamı)

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize ıskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri ıskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize ıskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri ıskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

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

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

(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)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiracı Durumunda Grup (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Grup, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

Grup'un kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir.

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

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

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

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

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.

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır.

Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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 bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede 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 muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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

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

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para işlem ve bakiyeler

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Pay Başına Kazanç

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

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

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 konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %30’dur. Dolayısıyla, Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları 2026 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 ve %25 vergi oranlarını kullanmıştır. (31 Aralık 2025: %30, Bağlı ortaklık %25).

Bunun yanı sıra, Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen 32/C maddesi uyarınca; 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere Kurumlar Vergisinin 32’nci ve 32/A maddeleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamayacaktır. Söz konusu düzenlemenin cari dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliğine ilişkin değerlendirme üzerindeki etkileri dikkate alınmaktadır.

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 Resmî Gazete ’de yayımlanan 7491 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 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 amortismanlara tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 30 Haziran 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmamıştır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla her bir ülkedeki yürürlükteki vergi mevzuatları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranları %25 ve %30'dur.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklıklarının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

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

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

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

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine 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.

(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)

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 tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İzin karşılığı

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Grup, 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 Grup çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır. İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüler

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

2.6. Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup’un Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

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

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, Grup tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Grup’un koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin ve Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

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

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'nin finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir:

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	3.376.200.032	5.172.251.482
Duran varlıklar	854.217.935	246.301.518
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.811.765.671)	(4.400.676.872)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem kârı/zararı(-)	558.164.375	(29.809.647)

3.2. Müşterek Faaliyetler

Grup'un 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
Kemberburgaz Adi Ortaklığı	%57,50	%57,50
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	%60	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	%10	-

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	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-Novi-Doğ Yapı Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Novi-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. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilecektir. Halk GYO-Novi-Doğ Yapı Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Novi-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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. Grup, İstanbul’da bulunan projenin %57,50’sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Göktürk Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Göktürk Adi Ortaklığı	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. Grup, İstanbul’da bulunan projenin %57,50’sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Kemberburgaz Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kemer Burgaz Adi Ortaklığı	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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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-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. Grup, 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 tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

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. Grup, projenin %10'una sahiptir. DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut 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

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	64.843.298	25.155.548
Vadeli mevduat	1.841.537.896	5.002.352.759
Pos bakiyesi	50.000	88.319
Toplam	1.906.431.194	5.027.596.626
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	8.692.575.832	5.933.422.965
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	18.205.128.045	11.350.755.287

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	-	-	(8.692.575.832)	-	(9.505.061.487)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	(182.290)	(5.880.513)	-	(1.610.213)	10.942.605	-
Toplam	-	(182.290)	(8.698.456.345)	-	(9.506.671.700)	10.942.605	-
31 Aralık 2025							
	Alacaklar	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Halkbank AŞ	-	-	(5.933.422.964)	-	(5.378.138.019)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	-	(13.467.898)	-	(25.726.406)	8.835.590	-
Halk Elektrik Üretim AŞ	-	(2.056.807)	-	-	-	-	-
Toplam	-	(2.056.807)	(5.946.890.862)	-	(5.403.864.425)	8.835.590	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	(1.450.000.000)	(837.388.855)	1.576.904.199	(223.854)	(751.877.724)	6.859.096
Toplam	(1.450.000.000)	(837.388.855)	1.576.904.199	(223.854)	(751.877.724)	6.859.096

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 AŞ	(6.339.816.614)	(126.943.079)	1.744.886.223	(54)	(892.001.549)	213.926.029
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	149.810.529	-	-	6.239.714
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	-	6.992.085	38.474.782	-	-
Toplam	(6.339.816.614)	(126.943.079)	1.901.688.837	38.474.728	(892.001.549)	220.165.743

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

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

	1 Ocak- 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 Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar (*)	209.020.869	287.831.309
Alacak senetleri	78.329.209	-
Beklenen zarar karşılığı (-)	(3.336.614)	(2.878.313)
Toplam	284.013.464	284.952.996

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

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

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	203.500.000	261.423.832
Satılan stoklar	78.329.208	22.085.949
<i>Dilovası Sanayi Sitesi Projesi</i>	78.329.208	-
<i>Evora İzmir projesi</i>	-	22.085.949
Kiralanan gayrimenkuller (*)	5.520.870	4.321.528
Beklenen zarar karşılığı (-)	(3.336.614)	(2.878.313)
Toplam	284.013.464	284.952.996

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

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	17.536.205	113.377.251
Beklenen zarar karşılığı (-)	(241.732)	(1.133.774)
Toplam	17.294.473	112.243.477

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	17.536.205	4.450.654
<i>Dilovası Sanayi Sitesi Projesi</i>	17.536.205	-
<i>Evora İzmir Projesi</i>	-	4.450.654
Beklenen zarar karşılığı (-)	(241.732)	(1.133.774)
	17.294.473	112.243.477

Beklenen zarar karşılığı hareketleri	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	(4.012.087)	(545.627)
Konusu kalmayan karşılıklar	433.741	294.042
Kapanış bakiyesi	(3.578.346)	(251.585)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

5.2. Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	214.127.266	560.870.892
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	182.290	2.056.807
Toplam	214.309.556	562.927.699

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.

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
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	4.620.945.688	37.906.745	(1.691.033.394)	2.967.819.039
Vesen Yalıları Konut Projesi	210.066.708	431.920.089	-	641.986.797
Konum İstanbul Projesi ⁽⁵⁾	306.437.768	11.284.261	-	317.722.029
Göktürk Projesi ⁽⁶⁾	1.623.239.193	412.489.935	-	2.035.729.128
Kemerburgaz Projesi ⁽⁷⁾	322.235.548	3.277.716	-	325.513.264
Uzunkemer Projesi ⁽⁸⁾	-	5.908.429.833	-	5.908.429.833
Toplam	12.795.092.947	6.952.334.703	(3.759.338.087)	15.988.089.563

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
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi ⁽⁴⁾	5.858.597.930	650.969.702	-	6.509.567.632
Vesen Yalıları Konut Projesi	-	210.066.707	-	210.066.707
Konum İstanbul Projesi ⁽⁵⁾	-	284.528.140	-	284.528.140
Göktürk Projesi ⁽⁶⁾	-	1.519.123.084	-	1.519.123.084
Kemerburgaz Projesi ⁽⁷⁾	-	312.282.884	-	312.282.884
Toplam	10.339.083.720	3.624.705.757	-	13.963.789.477

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

(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. Grup, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde stoklar içerisinde 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2025 döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir). 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 Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satış 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 Satış 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 alınmıştır. 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) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 7 Temmuz 2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret AŞ'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 1 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 309 Atölye, 27 Dükkan, 17 Ofis olmak üzere toplam 353 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaat faaliyetleri için 19 Eylül 2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Haziran 2026 raporlama döneminde 298 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde ise, 260 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır). Projede Satış yapılan bağımsız bölümlerin teslimine Ekim 2025 itibarıyla başlanılmış olup; toplamda 190 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2025 raporlama dönemi itibarıyla 108 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir).

(5) Grup'un Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim ve Ticaret AŞ ve Novi Proje Gayrimenkul Geliştirme AŞ'den 22 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %50 oranında ortak olduğu, Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli, Yenibosna Soğanlı Mahallesi, 62 Ada, 11 parselde yer alan 9.840,34 m² arsa içerisinde gerçekleştirilecek Konum İstanbul projesi için 31 Aralık 2025 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 60.617 m² inşaat alanına sahip olan proje 8 Nisan 2026'da hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

(6) Grup'un, 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 alınmıştır. 78.952,15 m² inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır. Toplam 274 bağımsız bölümden oluşan projede 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).

(7) Grup'un, 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 alınmıştır. 82.493,70 m² inşaat alanına sahip olan projeye Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

(8) Grup'un %60 oranında ortak olduğu, Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi 1178 ada 2 ve 3 parsellerde yer alan 45.971,20 m² arsa içerisinde gerçekleştirilecek Uzunkemer projesi için arsa teslimi 30 Haziran 2026 tarihinde adi ortaklığa yapılmıştır. Projenin inşaat ruhsatı 4 Aralık 2025 tarihinde alınmış olup; 127.149,05 m² inşaat alanına sahip olan projede mobilizasyon çalışmalarına başlanılacaktır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ifade edilen stok bakiyesi arsa edinimi ile ilgili masrafları ifade etmektedir.

Şirketin stokları üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmaktadır).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	3.063.231	2.130.570
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	50.645.998	98.622.071
Toplam	53.709.229	100.752.641
	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	3.257.508.630	2.635.747.870
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	10.942.605	8.835.590
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	6.856.446	4.076.626
Toplam	4.859.361.794	4.232.714.199

(*) Şirket, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul 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'şer 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 kayıt altına alınmıştır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen Yatırım Avansları		
İstanbul Finans Merkezi projesi	42.125.827	51.072.835
Dilovası Sanayi Sitesi projesi	563.130.705	-
İzmir Evora projesi	17.469.083	13.215.395
Göktürk projesi	1.166.690.327	1.110.883.449
Kemerburgaz projesi	1.469.411.780	1.469.411.781
Yenibosna Projesi	9.623.513	-
Toplam	3.268.451.235	2.644.583.460

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (Tümü)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş konut satış gelirleri	5.206.477.904	6.276.738.128
Danışmanlık hizmetleri	236.570.599	236.570.599
Peşin alınan gayrimenkul satış gelirleri	60.000.000	-
Toplam	5.503.048.503	6.513.308.727
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi	844.799.764	1.509.474.803
İzmir Evora projesi	2.341.018.370	2.953.205.269
Paye Sakarya projesi	362.729.898	415.179.513
Danışmanlık hizmetleri	236.570.599	236.570.599
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	60.000.000	-
Göktürk Projesi	1.657.929.872	-
Toplam	5.503.048.503	5.114.430.184
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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız değerleme şirketleri Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, Area Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Form Gayrimenkul 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, Grup'un aktiflerinin üzerindeki sigorta tutarı 25.626.674.241 TL'dir (31 Aralık 2025: 31.808.219.670 TL).

30 Haziran 2026 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2026			30 Haziran 2026	
	Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Gerçeğe Uygun 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 Nişantaşı Binası	253.180.738	-	-	21.819.262	275.000.000
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	68.709.661.849	293.911.916	-	6.269.740.845	75.273.314.610
Toplam	71.542.548.231	432.079.787	-	6.609.686.592	78.584.314.610

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (Devamı)

	1 Ocak 2025			30 Haziran 2025
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</u>
İstanbul Salırpazarı Arsası	69.565.029	-	-	2.345.890
Antalya Muratpaşa Arsası	969.952.181	-	-	(135.009.780)
İstanbul Beykoz Arsası	662.788.326	-	-	46.230.371
Arsalar toplamı	1.702.305.536	-	-	(86.433.519)
Ankara Bahçelievler Binası 1	118.685.351	-	-	8.139.336
Ankara Bahçelievler Binası 2	92.482.092	-	-	6.599.695
Ankara Başkent Binası	218.905.112	-	-	12.285.724
Ankara Kızılay Binası	263.573.962	-	-	13.154.863
Bursa Binası	169.550.501	-	-	10.097.989
İstanbul Beşiktaş Binası	348.625.118	-	-	18.968.311
İstanbul Etiler Binası	371.839.665	15.808.070	-	13.810.527
İstanbul Ataköy Binası	271.280.804	-	-	19.359.104
İstanbul Bakırköy Binası	346.807.846	-	-	23.097.491
İstanbul Fatih Binası	194.212.393	-	-	13.198.814
İstanbul Salırpazarı Binası	1.860.983.226	-	-	125.231.409
İstanbul Nişantaşı Binası	220.415.653	-	-	6.811.911
İstanbul Şişli Binası	306.260.613	739.310	-	19.253.942
Levent Otel	5.086.515.058	-	-	310.892.615
Ataşehir Finans Kule	5.240.651.878	-	-	374.220.501
İstanbul Caddebostan Binası	398.844.435	-	-	29.171.710
İstanbul Finans Kule A Blok	24.682.212.591	395.556.174	-	6.537.592.555
İstanbul Finans Kule B Blok	16.658.001.291	304.815.366	(6.293.902.799)	2.327.291.379
İzmir Konak Binası-1	493.237.823	-	-	(54.868.292)
İzmir Konak Binası-2	263.573.962	-	-	18.588.508
Kocaeli Binası	177.257.343	-	-	12.015.291
Kocaeli Şekerpınar A Blok	1.156.026.149	-	-	44.329.881
Sakarya Adapazarı Binası	104.813.038	-	-	7.479.654
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	759.894.522	-	-	43.460.604
Binalar toplamı	59.804.650.426	716.918.920	(6.293.902.799)	9.940.183.522
Toplam	61.506.955.962	716.918.920	(6.293.902.799)	9.853.750.003

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Grup'un 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	Eldedilen Kira Geliri (TL) (2026 Altı Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2026 Altı Aylık)	Eldedilen Kira Geliri (TL) (2025 Altı Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2025 Altı Aylık)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Ensal 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	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	810.000.000	-	-	4.915.195	-	483.207
İstanbul Riva Arsaları	24 Ekim 2025	1.714.275.000	Ensal 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 Bahçeşehir Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	155.000.000	T. Halk Bankası AŞ	3.354.296	41.707	3.220.128	11.523
Ankara Bahçeşehir Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Ensal 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	Ensal 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 Kızlay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Ensal 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	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	6.500.000.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alınan 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	Ensal 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	Ensal 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	Ensal 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	Ensal 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	27 Ekim 2010	11.000.000	Ensal 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	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	255.950.000	T. Halk Bankası AŞ	3.396.224	254.968	3.260.379	119.802
İstanbul Nişantaşı Binası ³	2 Kasım 2010	5.000.000	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	275.000.000	T. Halk Bankası AŞ	2.809.222	405.986	1.083.157	134.042
İstanbul Salıpazarı 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	Ensal 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 ⁴	2 Kasım 2010	13.400.000	-	-	-	-	-	-	-	911.050
İzmir Konak Binası-2 ⁵	2 Kasım 2010	10.290.000	Ensal 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	Ensal 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	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	128.000.000	T. Halk Bankası AŞ	1.585.548	128.709	1.547.745	111.577
İstanbul Cadebostan Binası	3 Kasım 2010	6.300.000	Ensal 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 ⁶	28 Ekim 2010	130.693.138	Ensal 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 ⁷	28 Ekim 2010	99.153.782	Ensal Karşılaştırma Yöntemi	30 Haziran 2026	6.302.320.000	-	-	72.825.008	-	39.545.939
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	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 Yahları (3 Adet BB) ⁸	22 Mayıs 2026	172.250.000	-	-	173.949.610	Migros Ticaret AŞ	-	-	-	-
Binalar toplamı		886.694.700			75.273.314.610		964.673.778	194.878.668	1.102.859.597	105.301.949
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		2.973.565.502			78.584.314.610		964.673.778	203.067.920	1.102.859.597	107.731.722

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri (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 ekspertiz değeri enflasyon ile düzeltilmiş maliyet değerini ifade etmektedir.

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Grup

Grup, 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	2.142.070.626	2.079.643.382
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
	10.580.763.148	11.609.598.799

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	83.597.150	60.850.136	8.158.751	152.606.037
Alımlar	720.347	-	3.308.863	4.029.210
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(2.648.201)	(2.648.201)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	84.317.497	60.850.136	8.819.413	153.987.046

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	52.618.853	60.641.520	1.517.256	114.777.629
Dönem gideri	3.971.338	48.142	2.406.878	6.426.358
Çıkışlar	-	-	(741.496)	(741.496)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	56.590.191	60.689.662	3.182.638	120.462.491
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	27.727.306	160.474	5.636.775	33.524.555

Maliyet Değeri

	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	100.277.689	49.744.757	10.274.871	160.297.317
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	125.893.700	60.850.136	7.470.188	194.214.024

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	45.175.157	49.744.758	7.895.022	102.814.937
Dönem gideri	14.131.716	10.848.618	1.712.478	26.692.812
Çıkışlar	(62.765)	-	(2.804.683)	(2.867.448)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	59.244.108	60.593.376	6.802.817	126.640.301
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	66.649.592	256.760	667.371	67.573.723

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

Amortisman giderlerinin 3.609.775 TL'si (30 Haziran 2025: 7.118.473 TL) genel yönetim giderlerine, 147.602 TL'si (30 Haziran 2025: 147.603 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir. Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un 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:

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	30.058.500	30.058.500
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.058.500	30.058.500
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	23.856.472	23.856.472
Dönem gideri	393.177	393.177
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.249.649	24.249.649
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	5.808.851	5.808.851
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	29.896.209	29.896.209
Alımlar	178.033	178.033
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.074.242	30.074.242
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	21.739.438	21.739.438
Dönem gideri	1.633.775	1.633.775
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	23.373.213	23.373.213
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	6.701.029	6.701.029

İtfa paylarının 320.943 TL'si (30 Haziran 2025: 1.527.761 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 30 Haziran 2026 döneminde pazarlama satış giderlerine dahil edilen itfa payı bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar 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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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) Karşılıklar

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihinde dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

SPK'nin 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletlerin ("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.

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesi görülen dava, 2 idare mahkemesi, 1 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 3 adet dava/icra takibi olup; bunların 1 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası ve 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davasıdır. 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 7 tüketici davası, 6 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası ve 6 iş davası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra adi ortaklık lehine açılmış 1 tüketici mahkemesi davası 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.

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ tarafından açılan 1 adet icra takibi ve icra takibi dosyası nedeni ile asliye ticaret mahkemesinde açılmış itirazın iptali davası bulunmaktadır. Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ aleyhinde süren bir dava bulunmamakla birlikte icra takibinde 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 bulunmamakla birlikte karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden yada adi ortaklığın aleyhine açılmış ve devam eden herhangi bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır. Ancak adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen bir dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi ortaklığı, Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi ortaklığı ve DBH Raylı-Halk GYO Adi ortaklığı lehine veya aleyhine devam eden herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	763.372.226	882.919.929
-Teminat	763.372.226	882.919.929
-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	6.767.837.835	5.030.110.994

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Grup'un 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	97.350.961
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.369.136	1.612.274
Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic.A.Ş.	Paye Sakarya	Teminat mektubu	353.580.104	58.879.241
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler-2 (Kıracı)	Teminat mektubu	1.830.000	1.342.447
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Salıpazarı Otel (Kıracı)	Teminat mektubu	21.760.750	25.625.129
Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	8.005.196	9.426.797
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Otel (Kıracı)	Teminat mektubu	2.880.000	3.391.444
Yda İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	332.122.623	253.286.721
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	396.895.635	410.168.898
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San. Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.759.255	1.905.804
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	26.136.713	30.778.197
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.230.000	1.448.429
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kıracı)	Teminat mektubu	39.252.167	46.222.756
Aremas Gayrimenkul Pazarlama Ve Danışmanlık Hiz.A.Ş.	Dilovası Sanayi Sitesi	Teminat mektubu	5.000.000	5.887.924
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kıracı)	Teminat senedi	33.855.840	39.868.124
Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.483.322	3.345.603
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kıracı)	Teminat mektubu	22.700.341	26.731.577
Envesu Çevre Enerji İnş.Müşv.A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	6.226.085	7.331.743
Novi Gayrimenkul Aş	Yenibosna Projesi	İpotek	220.079.056	259.161.757
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yenibosna Projesi	İpotek	300.892.793	354.326.788
Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi Ve Ticaret Aş	Evora İzmir	İpotek	158.490.000	126.872.989
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yenibosna Projesi	Teminat mektubu	149.601.836	-
Doku İnş.Turiz.San.Tic.A.Ş.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	30.000.000	-
Diğer (*)			11.680.474	28.610.836
			2.212.410.329	1.793.576.439

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bak iyesi bir milyon TL altında kalan TRİK'ler gruplanarak gösterilmiştir.

Grup'un 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)	İstanbul Finans Merkezi	Kefalet	8.484.560	39.890.239
T..C. İstanbul 18. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	141.310
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	295.000	347.388
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	341.213	401.807
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	90.228
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Levent Otel	Teminat mektubu	4.882.006	5.288.687
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Genel Kredi Sözleşmesi	Teminat mektubu	337.500.000	397.434.879
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	130.712
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	88.319
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	117.758
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	141.310
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	234.338
T.C. İstanbul 5. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	97.000	114.225
T.C. İstanbul 2. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	330.000	388.602
			352.654.779	444.809.802

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Haziran 2026					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	3.748.969	-	1.500.000.000	1.064.571.665	759.623.256	763.372.225
Toplamlar	3.748.969	-	1.500.000.000	1.064.571.665	759.623.256	763.372.225

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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş'i 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	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

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2025					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (*)	4.414.729	-	942.067.862	899.766.690	878.505.200	882.919.929
Toplamlar	4.414.729	-	942.067.862	899.766.690	878.505.200	882.919.929

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

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

(**) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 118.094.773 TL teminat mektubu, T. Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 5.957.401.645 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynakların 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	%1,44	1.109.442.856	%1,7
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>	763.372.226	%1,19	882.919.929	%1,35
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	-	%0
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%0
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>	5.082.142.788	%7,95	3.037.748.209	%4,65
<i>Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%0
<i>Göktürk Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%0
<i>Kemerburgaz Adi Ortaklığı</i>	-	%0	-	%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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı):

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

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, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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

	30 Haziran	31 Aralık
Diğer Dönen Varlıklar	2026	2025
Devreden KDV	1.082.028.352	1.000.720.897
Verilen depozito ve teminatlar	8.804.539	5.488.408
Verilen iş avansları	81.365	75.064
Diğer	65.165.970	28.663.650
Toplam	1.156.080.226	1.034.948.019

	30 Haziran	31 Aralık
Devreden KDV	2026	2025
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	-	218.387.214
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	504.336.398	487.809.417
Göktürk Adi Ortaklığı	289.279.387	248.117.186
Kemberburgaz 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	1.000.720.897

	30 Haziran	31 Aralık
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2026	2025
Alınan depozito ve teminatlar (*)	47.581.940	198.129.291
Ödenecek vergi ve fonlar	132.880.649	28.768.858
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	7.104.980	5.302.580
Toplam	187.567.569	232.200.729

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

15.1. Sermaye

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	30 Haziran		31 Aralık
			2026	%	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 AŞ'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.

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

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

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan SPK Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar (*)	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlanıda Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	17.354.241.374	21.387.480.847	4.033.239.473
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	1.033.948.193	130.209.468
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekle	1.091.261.700	1.085.058.981	(6.202.719)

(*) 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.

31 Aralık 2025	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlanıda Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	17.354.241.374	21.387.480.847	4.033.239.473
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	1.033.948.193	130.209.468
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekle	1.091.261.700	1.085.058.981	(6.202.719)

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 (Devamı)

15.1. Sermaye (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 25 Mart 2022 tarihinde 510.000.000 TL bedelli sermaye artırımı gerçekleştirecek sermayesini 1.530.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 (Devamı)

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 (Devamı)

15.3. Pay İhraç 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 artırımını rüçhan hakkı kullanımı gerçekleştirmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 964.607.114 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2025: 1.033.948.193 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 1.085.058.981 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 1.085.058.981 TL).

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

Grup'un kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Grup'un 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	4.843.980.628	3.174.037.013	7.635.937.583	827.871.980
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler	-	-	6.339.816.615	-
Kira gelirleri	964.673.778	468.507.760	1.102.859.597	827.871.980
Proje Konut Satış Gelirleri	1.161.641.071	590.514.814	-	-
Proje Ticari Ünite Satış Gelirleri	2.717.665.779	2.115.014.439	-	-
Proje danışmanlık gelirleri	-	-	193.261.371	-
	4.843.980.628	3.174.037.013	7.635.937.583	827.871.980

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	3.132.843.939	1.974.345.074	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	6.293.902.788	-
Sigorta gideri	53.441.874	26.024.110	40.926.469	19.921.057
Bina ortak giderleri	105.986.430	53.919.777	34.220.856	14.962.282
Vergi, resim ve harç giderleri	41.341.617	41.341.617	27.119.260	27.119.260
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	165.479.791	127.520.558	-
	3.658.789.872	2.263.177.547	6.529.148.596	67.461.264

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	189.878.074
Personel giderleri	134.864.701	78.684.972	94.095.450	44.815.859
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	32.730.712	12.154.697	61.961.334	13.278.082
Vergi, resim ve harç giderleri	65.057.079	59.723.623	42.349.165	37.382.962
Sigorta gideri	53.453.306	26.029.907	41.091.689	20.003.490
Bina ortak giderleri	116.329.972	63.134.278	35.074.767	15.424.442
Komisyon giderleri (*)	4.548.287	3.598.434	33.254.556	12.798.287
Kira giderleri	5.425.004	1.281.051	10.786.370	5.466.464
Amortisman giderleri ve itfa payları	4.078.320	1.984.235	8.787.837	3.883.421
Dışarıdan sağlanan faydalar	4.017.332	3.781.645	7.541.804	7.336.479
Danışmanlık giderleri	6.923.428	3.183.592	6.730.658	3.754.514
Bakım ve onarım giderleri	4.301.912	(99.520)	6.565.724	5.645.279
Destek hizmetleri gideri	5.280.097	2.333.120	4.858.646	2.328.709
Reklam ve ilan giderleri	5.567.278	2.228.473	4.147.796	1.651.845
Kurumsal tanıtım giderleri	32.446.273	22.667.411	3.274.901	2.706.765
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.372.187	614.711	1.982.436	629.052
Finansal giderler	8.731.630	2.109.985	1.148.178	461.211
İletişim giderleri	822.157	455.249	569.086	288.443
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	739.048	366.134	525.313	294.808
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	42.094.916	40.751.548	180.029	(64.967)
Projelerden bağımsız bölüm satış maliyetleri	3.132.843.939	1.974.345.074	-	-
Karşılık giderleri	4.960.254	671.654	-	-
Diğer giderler	327.696.136	168.144.443	893.519.337	762.664.409
	4.071.051.595	2.394.920.648	7.742.225.936	1.130.627.628

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri (-)	222.765.253	133.223.445	153.339.737	83.941.941
Pazarlama ve satış giderleri (-)	56.942.238	28.210.587	101.404.742	22.750.993
	279.707.491	161.434.032	254.744.479	106.692.934

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	23.695.059	18.364.845	14.800.304	12.031.249
Kira giderleri	5.425.004	1.281.051	10.683.820	5.363.914
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.930.718	1.913.343	8.640.234	3.809.621
Dışarıdan sağlanan faydalar	4.017.332	3.781.645	7.541.804	7.336.479
Destek hizmetleri gideri	5.248.311	2.313.377	4.858.646	2.328.709
Danışmanlık giderleri	3.615.439	565.420	4.472.585	2.614.759
Kurumsal tanıtım giderleri	32.446.273	22.667.411	3.274.901	2.706.765
Bakım ve onarım giderleri	4.267.791	(115.326)	2.201.537	1.299.417
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	1.372.187	614.711	1.982.436	629.052
İletişim giderleri	770.176	415.310	542.675	265.321
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	712.662	350.199	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	3.620.946	1.800.944	2.950.381	855.019
	222.765.253	133.223.445	153.339.737	83.941.941

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

18.2. Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak 30 Haziran	1 Nisan 30 Haziran	1 Ocak 30 Haziran	1 Nisan 30 Haziran
b) Pazarlama Giderleri Detayı	2026	2026	2025	2025
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	32.730.712	12.154.697	57.161.474	8.478.222
Komisyon giderleri (*)	4.548.287	3.598.434	33.254.556	12.798.287
Reklam ve ilan giderleri	5.567.278	2.228.473	4.147.796	1.651.845
Personel giderleri	3.643.930	1.697.984	3.616.612	716.435
Danışmanlık giderleri	1.009.989	550.994	1.127.357	9.039
Bina ortak giderleri	7.932.390	6.936.771	598.506	221.162
Vergi, resim ve harç giderleri	20.403	17.162	429.601	(1.767.546)
Amortisman giderleri ve itfa payları	147.602	70.892	147.603	73.803
Satış ofisi kira giderleri	-	-	102.550	102.550
Bakım ve onarım giderleri	34.121	15.806	36.238	17.913
Kırtasiye giderleri	26.386	15.935	31.417	14.601
İletişim giderleri	51.981	39.939	26.411	23.122
Sigorta gideri	-	-	2.945	1.429
Destek hizmetleri gideri	31.786	19.743	-	-
Diğer giderler	1.197.373	863.757	721.676	410.131
	56.942.238	28.210.587	101.404.742	22.750.993

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

	1 Ocak 30 Haziran	1 Nisan 30 Haziran	1 Ocak 30 Haziran	1 Nisan 30 Haziran
Personel Giderleri Detayı	2026	2026	2025	2025
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	602.311
	134.864.701	78.684.972	94.095.450	44.815.859

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

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
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	6.686.454.219	3.589.997.430	10.043.628.075	6.664.141.443
Mevduat faiz ve finansal gelirler	853.997.214	418.078.124	127.022.600	115.052.074
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	4.318.723	4.192.836	5.327.917	4.850.122
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	527.644	134.884	2.890.831	1.772.567
Konusu kalmayan karşılıklar	42.610	42.610	212.198	212.198
Diğer gelirler	18.137.001	1.133.562	4.954.605	3.961.868
	7.563.477.411	4.013.579.446	10.184.036.226	6.789.990.272
	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	76.767.627	(73.224.068)	189.878.072	189.878.074
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	-	-	4.799.860	4.799.860
Finansal giderler	8.731.435	2.109.935	1.148.178	461.211
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	42.094.916	40.751.548	180.029	(64.967)
Karşılık giderleri	4.960.254	671.654	-	-
Diğer giderler	-	-	762.326.722	761.399.252
	132.554.232	(29.690.931)	958.332.861	956.473.430

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
<u>Finansman Giderleri</u>				
Banka kredileri faiz giderleri	2.862.670.234	1.447.334.140	2.060.422.828	873.467.214
Komisyon giderleri	44.791.973	17.939.222	299.160.895	255.828.127
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	640.338	56.134	17.045
	2.910.508.692	1.466.421.359	2.555.886.167	1.230.340.151
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	-	-	-
Finansman gideri	2.910.508.692	1.466.421.359	2.555.886.167	1.230.340.151

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Kurumlar Vergisi

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	574.240.872
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	(187.701.321)	(190.110.606)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	(187.701.321)	384.130.266

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap döneminde vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi geliri/(gideri)		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	-	(102.356.325)
Geçmiş dönemlere ait düzeltmeler		
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		
Geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(2.261.296.374)	(2.776.913.638)
Geçmiş yıl zararlarından ertelenmiş vergi hesaplanması		
Kâr veya zararda muhasebeleştirilen vergi gideri	(2.261.296.374)	(2.879.269.963)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen vergi geliri/(gideri)		
Toplam vergi geliri/(gideri)	(2.261.296.374)	(2.879.269.963)

Etkin vergi oranının mutabakatı

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap döneminde raporlanan vergi geliri/(gideri), vergi öncesi kâr/(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	5.761.955.257	8.329.975.898
Gelir vergisi oranı 2026: %25 - %30 (2025: %25 - %30)	(1.711.917.263)	(2.563.624.666)
(KKEG)/İndirimler	(15.090.443)	-
Vergiye tabi olmayan gelirler	(534.288.668)	(315.645.297)
Vergi Geliri / (Gideri)	(2.261.296.374)	(2.879.269.963)

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 (Devamı)**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	428.754.551	806.716.750
Ticari Alacaklar	-	1.203.626
Stoklar	1.591.888.350	324.248.745
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	553.270	635.849
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21.850.821	10.292.358
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	-	7.047
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.178.798.094	1.174.879.423
Ticari Alacaklar	(433.560.897)	-
Peşin Ödenmiş Giderler	(322.433.816)	(124.323.448)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(14.716.830.381)	(12.083.161.896)
Diğer Borçlar	(761.488)	(896.714)
Diğerleri	(10.521)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(15.473.597.103)	(12.208.382.058)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	(13.294.799.009)	(11.033.502.635)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(11.033.502.635)	(4.518.960.429)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(2.261.296.374)	(2.776.913.638)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	116.600
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(13.294.799.009)	(7.295.757.467)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Haziran 2026	1 Nisan 30 Haziran 2026	1 Ocak 30 Haziran 2025	1 Nisan 30 Haziran 2025
<u>Pay başına kazanç</u>				
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	3.500.658.884	2.332.046.181	5.450.705.935	3.371.002.825
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,9116	0,6073	1,4812	0,9160

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	18.597.108.986	12.485.683.228
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	7.490.726	39.194.304
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6.612.157	6.788.953
	18.611.211.869	12.531.666.485

(*) Grup'un, 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 ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	3.181.176.812	2.947.104.458
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5.910.870.685	4.160.440.752
Uzun vadeli banka kredileri	9.505.061.489	5.378.138.018
	18.597.108.986	12.485.683.228

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç	Ağırlıklı Ortalama		30 Haziran 2026	
	Para birimi	faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Değişken faizli kredi	Usd	% 9,13	560.056.953	5.608.502.637
Değişken faizli kredi	TL	% 43,69	8.531.990.545	3.896.558.851
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	5.880.514	1.610.212
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	5.643.235	968.922
			9.103.571.247	9.507.640.622

Finansal Araç	Ağırlıklı Ortalama		31 Aralık 2025	
	Para birimi	faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Değişken faizli kredi	Usd		-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 47,89	7.107.545.207	5.378.138.021
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	13.467.900	25.726.404
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	3.592.300	3.196.653
			7.124.605.407	5.407.061.078

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	9.103.571.247	7.124.605.407
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.715.063.548	3.179.506.672
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
	18.611.211.869	12.531.666.485

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	12.531.666.485	12.674.484.483
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7.254.434.438	5.971.329.015
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	(2.208.414.761)	(7.142.455.161)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20)	2.910.508.692	2.555.886.167
Faiz ödemesi	(199.061.917)	(1.616.734.328)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	(1.677.921.068)	(1.931.042.265)
Dönem sonu bakiye	18.611.211.869	10.511.467.911

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**24.1. Sermaye Risk Yönetimi**

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup'un sermaye yapısı 22. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un yönetim kurulu sermaye yapısını yılda 4 kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

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

Grup'un 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	31 Aralık
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	2026	2025
Finansal Borçlar	18.611.211.869	12.531.666.485
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.921.770.742)	(5.028.183.012)
Net Borç	16.689.441.127	7.503.483.473
Toplam Özkaynak	65.270.328.165	63.929.426.180
Toplam Sermaye	3.840.000.000	3.840.000.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	% 26	% 12

24.2. Finansal Risk Faktörleri

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30 Haziran 2026					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	301.307.937	-	-	1.921.743.790
- 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	-	301.307.937	-	-	1.921.743.790
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	304.886.283	-	-	1.921.766.838
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.578.346)	-	-	(23.048)
- 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	397.196.473	-	-	5.028.183.012
- 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	-	-	5.028.243.350
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(4.012.087)	-	-	(60.338)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(4.012.087)	-	-	(60.338)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.012.087)	-	-	(60.338)
- 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

24.2.b. Likidite Riski Yönetimi

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

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

Likidite Riski Tablosu:

30 Haziran 2026

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Türev olmayan					
finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	18.597.108.986	27.207.303.991	5.244.740.443	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	226.123.584	226.123.584	214.309.556	-	11.814.028
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	187.567.569	187.567.569	187.567.569	-	-
Toplam yükümlülük	19.024.903.022	27.638.235.734	5.652.531.853	4.941.495.570	17.044.208.311

31 Aralık 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>nakit çıkışlar</u>			
		<u>toplamı (I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Türev olmayan					
finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	12.485.683.228	22.068.399.943	2.646.103.280	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	567.632.285	567.632.285	562.927.699	-	4.704.586
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	232.200.729	232.200.729	232.200.729	-	-
Toplam yükümlülük	13.331.499.499	22.918.994.615	3.445.205.664	5.831.203.860	13.642.585.091

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 Grup'un 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

Grup'un 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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 / yüküm pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(151.524.292)	206	(3.244.935)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)****24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi**

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

Faiz Oranı Duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faiz pozisyonu tablosu		
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	14.102.883	45.983.257
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	18.597.108.986	12.485.683.228

24.2.c.iii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 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	(185.971.090)	185.971.090	(185.971.090)	185.971.090
31 Aralık 2025	(124.856.832)	124.856.832	(124.856.832)	124.856.832

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	1.921.770.742	-	1.921.770.742	28
Ticari alacaklar	301.307.937	-	301.307.937	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	18.611.211.869	18.611.211.869	23
Ticari borçlar	-	226.123.584	226.123.584	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	5.028.183.012	-	5.028.183.012	28
Ticari alacaklar	397.196.473	-	397.196.473	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	12.531.666.485	12.531.666.485	23
Ticari borçlar	-	565.575.478	565.575.478	5
İlişkili taraflara borçlar	-	2.056.807	2.056.807	4

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

Finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları sebebi ile kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Değişken faizli finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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

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

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (Devamı)Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un 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	75.273.314.610	-	-	75.273.314.610
	78.584.314.610	-	-	78.584.314.610

	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	64.167.850.069	-	-	64.167.850.069
	65.783.722.086	-	-	65.783.722.086

30 Haziran 2026 döneminde yasal izinleri alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde herhangi bir 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 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Haziran 2026 Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	2.832.886.382	138.167.871	-	339.945.747	3.311.000.000
Binalar	68.709.661.849	293.911.916	-	6.269.740.845	75.273.314.610
Toplam	71.542.548.231	432.079.787	-	6.609.686.592	78.584.314.610

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2025 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Haziran 2025 Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	1.702.305.536	-	-	(86.433.519)	1.615.872.017
Binalar	59.804.650.426	716.918.920	(6.293.902.799)	9.940.183.522	64.167.850.069
Toplam	61.506.955.962	716.918.920	(6.293.902.799)	9.853.750.003	65.783.722.086

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

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

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (Devamı)**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 kiralara 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.

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

30 Haziran 2026 tarihinde gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
		Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
	Duyarlılık analizi	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)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI

Parasal Kayıp Kazanç	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.258.307.418	8.474.041.852
Geri Alınmış Paylar (-)	93.013.870	87.445.903
Stoklar	1.435.890.623	1.904.002.409
Alınan Avanslar	(923.106.567)	(1.523.123.316)
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	15.194.966	3.987.832
Maddi Duran Varlıklar	6.070.910	20.186.310
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	935.292	1.505.793
Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	638.311.403	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.663.899.383)	(645.690.321)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(155.923.810)	(300.843.037)
Ödenmiş Sermaye	(3.884.260.621)	(3.652.842.065)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(266.207)	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(163.631.535)	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(5.896.463.894)	(3.038.370.229)
Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	760.172.465	1.330.301.131
Hasılat	(175.781.069)	(396.734.580)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(666.171.760)	279.043
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	542.806	(8.722)
Satışların Maliyeti (-)	141.123.522	368.034.122
Genel Yönetim Giderleri (-)	9.241.180	4.364.986
Finansman Giderleri (-)	141.204.639	(506.102.137)
Pazarlama Giderleri (-)	2.852.370	4.640.795
Dönem Vergi Geliri/Gideri	122.873.352	3.339.554
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	(424.114.960)	(522.186.939)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI	336.057.505	808.114.192

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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	1.921.743.790	456.151.944
Vadesiz mevduatlar(*)	80.205.907	31.498.744
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.841.537.883	424.653.200
Beklenen zarar karşılığı (-)	(23.048)	(5.473)
Diğer hazır değerler (**)	50.000	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.921.770.742	456.146.471
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(9.132.385)	(490.032)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.912.638.357	455.656.439

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutar 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
Vadeli mevduat			
TL	331.919.305	%38,00	1 Temmuz 2026
TL	1.508.784.247	%42,75	27 Temmuz 2026
USD	834.331	%1,50	6 Temmuz 2026
	1.841.537.883		
31 Aralık 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	428.998.506	%37,00	2 Ocak 2026
TL	4.572.455.421	%39,00	26 Ocak 2026
USD	898.820	%1,50	5 Ocak 2026
	5.002.352.747		

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

EK 1 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. Grup'un 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. Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

	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 VE BAĞLI ORTAKLIĞI

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

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

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Grup, SPK'nın 28660 sayılı Resmî 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. Grup'un 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 ortaklığın 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	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%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