



2025 Yılı Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

1.GENEL BİLGİLER.....	7
Şirket Bilgileri	7
Tarihçe.....	8
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	12
İmtiyazlı Paylar	12
Sermayenin %5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar	12
Sermaye artırımı ve temettü	13
Geri Alım Programı.....	14
Şirket'in Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	14
2.ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ.....	14
Yönetim Kurulu & Üst Yönetim	14
Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri	15
Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler	16
Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler	17
Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel.....	17
Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı	17
Yönetim Kurulu Toplantıları.....	17
Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları.....	18
Yönetim Kurulu Komiteleri	19
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	21
İnsan Kaynakları Alanındaki Gelişmeler ve Uygulamalar.....	21
3.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	24
Portföye İlişkin Çalışmalar.....	24
Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar	27
Genel Kurul Toplantısı	27
Kar Dağıtım Politikası.....	27
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	29
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağılılık Raporu)	30
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri	34
Ekonomik Gelişmeler.....	34
4.PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	36
Gayrimenkul Tablosu	36
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	37

Tamamlanan Projeler	38
Devam Eden Projeler.....	46
Portföy Sınırlamasına İlişkin Bilgiler.....	51
5.FİNANSAL DURUM	52
Hisse Performansı	54
6.RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	57
7.KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM ÇALIŞMALARI	58
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı.....	58
8.SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	59
9.DİĞER HUSUSLAR.....	61
Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri	61
Yardım ve Bağışlar.....	63
Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları	64
Kurumsal Sosyal Sorumluluk.....	64
Şirket Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler	64
Hizmet Alınan Şirketler.....	64
10.HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR	65
11.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ.....	65

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1** Sayılı Tebliği ve **28 Ağustos 2012** tarihli **Yönetmelik** metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ

Değerli İş Ortaklarımız,

2025 yılı; dünya genelinde ekonomik dengelerin yeniden kalibre edildiği, ülkemizde ise mali disiplin, finansal istikrar ve yapısal dönüşüm adımlarının öne çıktığı bir dönem olarak kayda geçmiştir. Bu dönemde yatırım kararlarının daha seçici, finansman yapılarının daha temkinli ve projelerin daha rasyonel kriterlerle ele alındığı bir konjonktür hâkim olmuştur. Gayrimenkul sektöründe ise ölçekten ziyade; verimlilik, nakit akışı yönetimi ve sürdürülebilirlik performansı temel belirleyici unsurlar haline gelmiştir.

Gayrimenkul sektörünün yalnızca fizikî yapılar üretmekten ibaret olmadığına; şehirlerin kimliğini şekillendiren ve toplumsal yaşam kalitesini artıran stratejik bir alan olduğuna inanıyoruz. Bu anlayışla; insan odaklı tasarımı, deprem güvenliğini ve çevresel duyarlılığı odağımıza almayı bu yıl da sürdürdük.

Bu yaklaşımımızın en somut yansımalarından biri olarak, İstanbul Finans Merkezi'nde hayata geçirdiğimiz Halk Ofis Kuleleri'nin çevresel performansın en üst seviyesi olan LEED Platinum Sertifikası ile tescillenmesi ve uluslararası prestijli ödüller kazanması varlıklarımızın değerini ve yatırımcılarımıza sunduğumuz güveni pekiştirmektedir.

Disiplinli planlama ve dengeli portföy yönetimimizle koruduğumuz finansal gücümüz, sürdürülebilir büyüme vizyonumuzun itici gücünü oluşturmaktadır. Etkin risk yönetimiyle tahkim ettiğimiz bu sağlam temel üzerinde, yatırımcılarımıza sunduğumuz güveni korumaya ve hedeflerimize emin adımlarla gerçekleştirmeye kararlıyız.

Halk GYO olarak en büyük sermayemiz; yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çalışanlarımızla tesis ettiğimiz güvene dayalı sarsılmaz bağıdır. 'Birlikte Üretiyor, Birlikte Başarıyoruz' mottosuyla, ülkemizin uzun vadeli kalkınma vizyonuna hizmet etmeyi temel bir sorumluluk olarak görüyoruz. Bu stratejik odaklanmanın ve paydaşlarımızla kurduğumuz sinerjinin bir sonucu olarak; 2025 yılını 13,3 milyar TL net kâr, 54,3 milyar TL özkaynak ve 81 milyar TL aktif büyüklük ile kapatarak finansal gücümüzü bir kez daha tescilledik.

Önümüzdeki dönemde de, ülkemizin “Türkiye Yüzyılı” vizyonu doğrultusunda; sürdürülebilir büyümeyi destekleyen, toplumsal fayda üreten ve yatırımcılarına değer katan projelere imza atmaya kararlılıkla devam edeceğiz.

Bu vesileyle; başta ana hissedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. olmak üzere, tüm hissedarlarımıza, değerli Yönetim Kurulu üyelerimize ve özveriyle çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Yalçın MADENCİ
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, küresel ölçekte ekonomik dengelerin yeniden şekillendiği, jeopolitik risklerin ve finansal belirsizliklerin belirleyici olduğu bir dönem olmuştur. Halk GYO, bu zorlu konjonktürü; disiplinli yönetim stratejisi, sağlam bilanço yapısı ve stratejik yaklaşımıyla hedeflerine kararlılıkla ulaştığı bir yılı geride bırakmıştır.

Sektörel açıdan 2025 yılı; finansmana erişimin ve maliyet dinamiklerinin dikkatle yönetildiği, buna karşın nitelikli ve yüksek kira getirili projelere olan talebin gücünü koruduğu bir yıl olmuştur. Bu süreçte gayrimenkul ve inşaat sektörü, ekonomik parametrelere hızla uyum sağlayarak; sürdürülebilir büyüme, gelir odaklı yaklaşım ve yatırımcı güveni ekseninde dönüşümünü hızlandırmıştır.

Halk GYO olarak; değişen makroekonomik koşulları ve sektörel dinamikleri yakından takip ederek, portföyümüzü sürdürülebilir büyüme ve katma değer üretimi stratejisi doğrultusunda yönetmeye devam ettik. 2025 yılında, kira getirili varlıklarımızın operasyonel verimliliğini pekiştirirken, devam eden projelerimizi planladığımız titizlikle hayata geçirmeye odaklandık.

Kurulduğumuz günden bu yana temel prensibimiz olan “Doğru Lokasyonda Doğru Proje” anlayışıyla gayrimenkul ekosisteminin sağlıklı gelişimine yön vermeyi sürdürüyoruz.

Devam eden projelerimizden Evora İzmir, modern kent yaşamı ile kurduğu estetik uyumla fark yaratırken; doğayla bütünleşen modern yatay mimarisi ve geniş sosyal alanlarıyla öne çıkan Paye Sakarya projemizde ise satış süreçlerimiz planladığımız ivmeyle sürmektedir.

Modern yaşamın ve iş dünyasının değişen ihtiyaçlarına katma değerli çözümler üretme vizyonumuzun en somut örneklerinden biri olan Dilovası Modern Sanayi Sitesi, Türkiye’nin üretim üssü konumundaki İstanbul-Kocaeli-Bursa Altın Üçgeni’nin kalbinde yükselmektedir. Yeni nesil üretim anlayışının öncü projelerinden biri olan bu yatırımımızın teslim süreçlerini büyük bir hız ve titizlikle sürdürüyoruz.

Şirketimizin 15. kuruluş yılını kutladığımız bu dönüm noktasında, Türkiye’nin küresel finans alanındaki vizyonunun kalbi İstanbul Finans Merkezi’nde hayata geçirdiğimiz Halk Ofis Kuleleri, sürdürülebilirlik vizyonumuzun en somut örneği olmuştur. Projemiz, çevresel performansın en yüksek seviyesi olan LEED Platinum Sertifikası ile tescillenirken, iş dünyasının en prestijli organizasyonlarından The Stevie International Business Awards’ta “Emlak ve Yapı Yönetimi Çözümü” kategorisinde Altın Ödül ile taçlandırılmıştır. “Birlikte Üretiyor, Birlikte Başarıyoruz” mottosuyla ulaştığımız bu uluslararası takdir, sürdürülebilirlik odaklı stratejimizin küresel ölçekteki başarısını kanıtlayan büyük bir gurur kaynağıdır.

2025 yılı sonunda Halk GYO; güçlü bilanço yapısı ve etkin risk yönetimi sayesinde 13,3 milyar TL net kâr elde etmiş, 54,3 milyar TL özkaynak ve 81 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır. Bu sağlam

finansal temel, önümüzdeki dönemde hayata geçireceğimiz yeni yatırımlarımız için gereken gücü sağlarken, sürdürülebilir ve dengeli büyüme kararlılığımızı perçinlemektedir.

Ülkemiz için yeni bir dönemin kapılarını aralayan “Türkiye Yüzyılı” vizyonu ve “Aile ve Nüfus 10 Yılı” stratejisi, sektörümüze hem büyük sorumluluklar hem de önemli fırsatlar sunmaktadır. Halk GYO olarak, Sayın Cumhurbaşkanımızın işaret ettiği hedefler doğrultusunda; aileyi merkeze alan, şehirleşmeyi planlı ve sürdürülebilir bir modelle yöneten projelere imza atmaya kararlıyız. Ülkemizin uzun vadeli büyüme hedefleriyle tam uyum içinde, sürdürülebilirliği bir zorunluluk değil bir temel değer olarak benimseyerek; hem yatırımcılarımız hem de toplumumuz için kalıcı değer yaratmaya devam ediyoruz.

Bu vesileyle, başta ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. olmak üzere tüm hissedarlarımıza, değerli Yönetim Kurulu üyelerimize ve şirketimizi bugünlere taşıyan özverili çalışmalarıyla katkıda bulunan tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Erdal BEKİN
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

1.GENEL BİLGİLER

Faaliyet raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2025 – 31.12.2025

Şirket Bilgileri

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL’si “aynı” olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

Şirketimiz; faaliyetlerinde, portföy yatırım ve yönetim politikaları ile sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. Şirketimiz 13-15 Şubat 2013 tarihinde Borsa’da halka arz olmuş olup, 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla Borsa’da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz mevcut durum itibarıyla, Borsa İstanbul’da “HLGYO” kodu ile YILDIZ PAZAR’da işlem görmektedir. Şirket, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 1. Grup’ta yer almaktadır. Şirket payları, BIST GYO / BIST TÜM / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÜM-100 / BIST GERİ ALIM / BIST YILDIZ / BIST 500 endekslerine dahildir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı	7.500.000.000
Çıkarılmış Sermaye	3.840.000.000
Vergi Dairesi / Vergi No	Kozyatağı Vergi Dairesi / 4560466076
Ticaret Sicil No	751122
Mersis No:	0456046607600015
Merkez Adresi	Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir/İstanbul
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
E-posta	info@halkgyo.com.tr
KEP Adresi	halkgyo@hs02.kep.tr
Bağımsız Denetim Şirketi	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

VİZYON

Şeffaf bir yönetim yapısı oluşturarak, paydaşlarının haklarını koruyan, yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen, GYO sektörünün önde gelen kurumlarından olmak...

MİSYON

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

STRATEJİ

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

Tarihçe

10-2011

Ekim 2010

Kuruluş

Nisan 2011

Beyoğlu binasının portföye katılması, geliştirilerek, Eylül 2011’de 18,5 Milyon TL kâr ile satılması

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

**Gayrimenkul satışının kârlılığa yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kâr elde edilmesi...*

2012

Ocak 2012

Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat 2012

Bakırköy arsasının, minimum 90,5 milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi

Nisan 2012

Dedeman Grubu ile Levent otel binası için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması

Eylül 2012

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü’nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak 2013

Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

Kasım 2012’de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat’a ihale edilen IUFM projesinin kazı ve iksa çalışmalarının başlaması

Şubat 2013

Halka arz işlemlerinin tamamlanması ve halka arzdan 250 milyon TL hasılat elde edilmesi

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması

Aralık 2013

Karşıyaka binamızın 18 milyon TL değer ile satılması ile satış sürecinden yaklaşık 9 milyon TL kâr elde edilmesi

2014

Ocak 2014

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

Halk Ofis Şekerpınar için inşaat ruhsatının alınması

Eylül 2014

İstanbul Sancaktepe’de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile adi ortaklık kurulması

Ekim 2014

Planlanan konut projesi kapsamında adi ortaklık adına 110 milyon TL’ye arsa satın alınması

Aralık 2014

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve 20 yıllığına kiralanması

Haziran 2015

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

Levent Otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu’na teslimi, otelin hizmet vermeye başlaması

Eylül 2015

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım 2015

Vakıf GYO ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi’nin inşaatına ve satışlarına başlanması

Aralık 2015

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin Halkbank’a kiralanması

2016**Nisan 2016**

Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması

Mayıs 2016

Er Konut A.Ş. ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması

Haziran 2016

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

Kasım 2016

Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi

Aralık 2016

Halk Ofis Şekerpınar için kiralama/satış sürecinin başlatılması

Aralık 2016

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması

2017**Ocak 2017**

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs 2017

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak belirlenmesi

Ağustos 2017

İzmir Evora Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

Ekim 2017

100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı

Kasım 2017

Şirketimizin 9,24 kurumsal yönetim notu ile BIST Temettü Endeksine dahil olması

Aralık 2017

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracı"nın gerçekleştirilmesi

2018**Mart 2018**

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması

Haziran 2018

Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması

Temmuz 2018

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2018

Evora İzmir projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve ön satışların başlaması

Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması

Kasım 2018

Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi

2019**Şubat 2019**

Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralanması

Temmuz 2019

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2019

Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması

Kasım 2019

Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi

2020**Temmuz 2020**

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Ekim 2020

Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması

Kasım 2020

Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi

Aralık 2020

Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması

Aralık 2020

Şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması

2021**Şubat 2021**

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun 9,22 olarak belirlenmesi

Şubat 2021

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Projesi" için hasılat paylaşımı sözleşmesinin imzalanması

Nisan 2021

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmesi

Ekim 2021

Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması

Aralık 2021

Şirketimizin "Adapazarı Projesi" için asgari 30 milyon TL hasılat beklentisi ile "İş Birliği Protokolü" imzalaması

2022

Nisan 2022

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi

Antalya arsalarının portföye dahil edilmesi

Mayıs 2022

Gayrettepe Binasının portföye dahil edilmesi

Haziran 2022

İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok Binasının ana ortağımız T.Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması

Kasım 2022

Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinin lansmanı ve ön satışlarına başlanması

2023

Nisan 2023

İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok binasından kira geliri elde edilmeye başlanması

Mayıs 2023

Şekerpınar B Blok binasının satışı

Haziran 2023

Gayrettepe Binasının satışı

Aralık 2023

Ataşehir Finans Kule binasının teknopark olarak kiraya verilmesi

2024

Şubat 2024

Ataşehir Finans Kule Binasının Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralanması

Nisan 2024

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AAA (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi

Ekim 2024

Şirketimiz portföyünde bulunan, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada 1 parselde yapılan konut projesinden, Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye, toplamda 150 Milyon TL+ KDV bedel üzerinden 21 adet bağımsız bölümün satışına yönelik anlaşma yapılması

Karaköy Binasının satışı

2025

Ocak 2025

İFM B Blok kısmi satışı

Nisan 2025

Şekerpınar A Blok binası kiralanması

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AAA (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi

Mayıs 2025

Yenibosna kentsel dönüşüm projesi kapsamında **Adi Ortaklığa** ortak olunması

Haziran 2025

İFM A Blok binası kiralanması
İzmir Konak-1 Binasının satışı
Antalya arsalarının satışı
Kemerburgaz ve Göktürk Adi Ortaklıklarına ortak olunması

Ekim 2025

Dilovası Modern Sanayi Sitesi C Blok Satışı arsalarının satışı
Beykoz-Riva 3 adet arsanın portföye dahil edilmesi
İFM B Blok kısmi satışı

Kasım 2025

Beykoz-Riva 1 adet arsanın portföye dahil edilmesi

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Ticaret Unvanı /Adı Soyadı	Grubu	31.12.2025		31.12.2024	
		Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	60.674.767,38	%1,58	58.146.655,46
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%77,75	2.985.469.064,80	%77,75	2.861.074.687,33
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.449.055,57	%0,04	1.388.678,33
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	5,77	%0,00	5,53
Diğer		%20,63	792.407.106,48	%20,63	759.389.973,34
Toplam		100,00	3.840.000.000,00	100,00	3.680.000.000,00

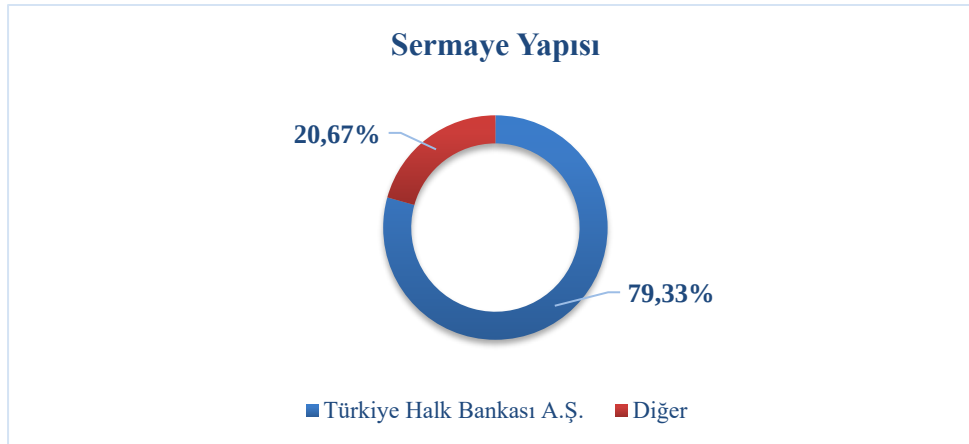
İmtiyazlı Paylar

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulunun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirketimizde A grubu imtiyazlı payların toplam sayısı 62.123.832,328 adet olup, sermayeye oranı %1,62'dir.

Sermayenin %5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde %79,33'üne sahip Türkiye Halk Bankası A.Ş.'dir.



Sermaye artırımı ve temettü

Şirketin halka arz ve sonrasında gerçekleştirilen sermaye artırımları ve temettü dağıtım bilgileri aşağıdaki gibidir:

SERMAYE ARTIRIMLARI							NAKİT KÂR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Artış Tutarı	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı kârından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı kârından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı kârından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	45.100.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı kârından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	47.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı kârından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	30.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı kârından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	38.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı kârından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	70.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı kârından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	42.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı kârından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	50.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	Bedelli sermaye artırımı	%50	1.020.000.000 TL	510.000.000 TL	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı kârından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000 TL	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL
13	21.09.2023	2022 yılı kârından bedelsiz	%4,77701	1.570.000.000 TL	75.000.000 TL	1.645.000.000 TL	7,5 milyon TL
14	25.01.2024	Bedelli sermaye artırımı	%91,18541	1.645.000.000 TL	1.500.000.000 TL	3.145.000.000 TL	-
15	06.09.2024	2023 yılı dönem kârından bedelsiz	%17,01112	3.145.000.000 TL	535.000.000 TL	3.680.000.000 TL	53,5 milyon TL
16	22.09.2025	2024 yılı dönem kârından bedelsiz	%4,34782	3.680.000.000 TL	160.000.000 TL	3.840.000.000 TL	16,0 milyon TL

Şirketimizin 09 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2024 yılı dönem karından pay sahiplerine 16.000.000 TL tutarında nakit, 160.000.000 TL tutarında bedelsiz hisse olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Nakit kar payı dağıtımı işlemlerine, 18 Haziran 2025 tarihi itibarıyla başlanmış olup, kar payı dağıtım işlemleri 20 Haziran 2025 tarihinde tamamlanmıştır. 1 TL Nominal Değerli Paya, 0,0043478 TL net nakit kar payı ödemesi gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 3.680.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2024 yılı dönem karından karşılanmak üzere %4,3478 oranında 160.000.000 TL bedelsiz artırılarak 3.840.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artırımı işlemleri, ilgili Resmî Kuruluşlar nezdinde tamamlanarak, bedelsiz payların pay sahiplerine dağıtımı işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Geri Alım Programı

Halk GYO, 07 Şubat 2023 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde; iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL tutarında, azami pay sayısı 40.000.000 adet ve azami 3 yıl süresi ile pay geri alım programı başlatmıştır.

Yürürlükte bulunan pay geri alım programı çerçevesinde, 2025 yılında; 21 Mart 2025 tarihinde 250.000 adet ve 24 Mart 2025 tarihinde 250.000 adet olmak üzere toplamda 500.000 adet HLGYO hissesi daha alınmıştır. 2023 yılından beri sürdürülen geri alım programı çerçevesinde, toplam 4.934.528 adet pay, 4,06 TL ortalama fiyat ile geri alınmıştır. Geri alınan payların toplam maliyeti 20.010.513 TL olmuştur. Geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür. Şirket'in elinde bulundurduğu HLGYO hissesi 87.300.234 adettir. (Şirket sermayesine oranı %2,27)

Şirket'in Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

Ticaret Ünvanı	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (%)
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	100.000	50.000	50
Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı	100.000	49.000	49
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	2.615.000.000	2.615.000.000	100
Halk GYO – Novi-Doğ Yapı Adi Ortaklığı	10.000	5.000	50
Göktürk Adi Ortaklığı	10.000	5.750	57,5
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	10.000	5.750	57,5

2.ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir. Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi	Görev Süresi
Yalçın MADENCİ	Üye/ Başkan	16.07.2025	10.10.2025	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere
Gökay ÖZDER	Üye/ Başkan Vekili	10.10.2025	10.10.2025	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	09.05.2025	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	09.05.2025	3 yıl
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	31.03.2022	09.05.2025	3 yıl
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	24.01.2025	09.05.2025	3 yıl

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri



Yalçın MADENCİ
YK Başkanı

1977 yılında İstanbul'da doğdu. Sakarya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. 1999 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de başladığı kariyer hayatının tamamını Bankamızda Uzman, Kıdemli Uzman, Yönetmen, Ticari Şube Müdürü, Bölüm Müdürü ve Daire Başkanı olarak sürdüren Madenci, 11.06.2019 tarihinden itibaren Bankamız Kurumsal ve Ticari Pazarlamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten MADENCİ, 10.10.2025 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmıştır.



Gökay ÖZDER
YK Başkan Vekili

1984 yılında Artvin'de doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Artvin'de tamamladı. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden 2005 yılında mezun oldu. 2005-2007 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde ve 2007-2009 yılları arasında yapı sektöründe Mimar olarak çalıştı. 2009 yılında başladığı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de sırasıyla Mimar, Kıdemli Mimar, Baş Mimar, Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 06.08.2024 tarihinden itibaren Bankamız İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten ÖZDER, 10.10.2025 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır. Evli ve 2 çocuk babasıdır.



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

1969 yılında Çorum'da doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği (İngilizce) bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Türk Hava Yolları Elektronik Bilgi İşlem Dairesinde Network Mühendisi olarak başladı. 1996 yılından itibaren Pamukbank'ta sırasıyla Sistem Mühendisi ve Bilgi Güvenliği Uzmanı olarak çalıştı. Pamukbank'ın Halkbank'la birleşmesi sonrasında görevine devam etti. 2011 yılında Bilgi Güvenliği Süreçleri Yöneticisi, 04 Ocak 2017 tarihinde Bilgi Güvenliği Bölüm Yöneticisi oldu. 2 Ekim 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Altyapı İşletimi ve Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı.



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden İnşaat Mühendisi olarak mezun oldu. 1991 ve 1992 Kuzey Deniz Saha Kuvvetleri Komutanlığı'nda çalışan Kolaylı, 1993 - 2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda çalıştı. Azerbaycan ve Ukrayna'da, 2011-2026 yıllarında sırasıyla, Sera Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC, Jeo, Redstar, Kolaylı Yapı, Mat Çelik ve NazerGültaş gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan KOLAYLI, 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.



Fuat GEDİK
Bağımsız YK Üyesi

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. 1978 yılında Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarakatürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan GEDİK, eş zamanlı olarak 2015 - 2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.



Erdal BEKİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde sırasıyla, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürüttü. Ağustos 2024 tarihinden 24.01.2025 tarihine kadar Türkiye Halk Bankası A.Ş. bünyesinde Daire Başkanı olarak görev yapan BEKİN, 24.01.2025 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandı.

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili Sayın Yavuz ÖZTÜRK 24 Ocak 2025 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış olup, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirmiş olduğu toplantıda, Sayın Erdal BEKİN'in Yönetim Kurulu Üyesi ve asaleten Genel Müdür olarak atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak görev yapan Sayın Hacı BEKDUR'un 16 Temmuz 2025 tarihinde görevinden ayrılması sebebiyle, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine ve Başkan Vekilliğine, Sayın Yalçın MADENCİ Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Sayın Fatih ŞAHBAZ'ın görevinden ayrılması sebebiyle, boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Gökay ÖZDER' in, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanlığına, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmakta olan Sayın Yalçın MADENCİ; Sayın Yalçın MADENCİ'den boşalan Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine ise Sayın Gökay ÖZDER seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/ UNVANI
Yalçın MADENCİ	Yönetim Kurulu Başkanı	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Kurumsal ve Ticari Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı
Gökay ÖZDER	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. BT Daire Başkanı
Raci Kaptan KOLAYLI	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi
Fuat GEDİK	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı - Soyadı	Görevi
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı
Hakan AYBAR	Tasarım, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2025 Ocak - Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2025 yılı Ocak - Aralık hesap döneminde 114 kez toplanmış ve bu toplantılarda 191 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara tam katılım sağlamıştır.

Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Sermaye Piyasası Kurulu ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolüne ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Raci Kaptan KOLAYLI

Fuat GEDİK

Yönetim Kurulu Komiteleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu Komitelerinin çalışma esaslarına <https://www.halkgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler.html> linki ile ulaşılabilir. Dönem boyunca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi, çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile olan faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanıp, 5 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış, 6 adet karar almıştır.

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar. Komite dönem içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketin sürdürülebilirlik konusundaki çalışmalarını yürütmek amacıyla dönem içerisinde 3 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu komiteleri, komite üyeleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Evren ATIŞ	Üye - Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
*Gökay ÖZDER	Üye - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

* Ücretlendirme Komitesinde Üye olarak görev yapan Sayın Yalçın MADENCİ'nin komitedeki görevinden ayrılması sebebiyle, yerine Sayın Gökay ÖZDER seçilmiştir.

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Başkan Vekili - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye - Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı
Hakan AYBAR	Üye - Tasarım, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı
Evren ATIŞ	Üye - Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Genel Kurul, 2025 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 27.600 TL olarak belirlemiştir.

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcı'larından oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 27.390.009 TL'dir.

İnsan Kaynakları Alanındaki Gelişmeler ve Uygulamalar

Politika ve Yaklaşım

İnsan Kaynakları alanında yaşanan güncel gelişmeler; yalnızca doğru yeteneğin kuruma kazandırılmasını değil, çalışan deneyiminin bütüncül bir yaklaşımla ele alınmasını, sürekli gelişim kültürünün oluşturulmasını ve sürdürülebilir bir çalışma ortamının oluşturulmasını ön plana çıkarmaktadır.

Şirketimiz, İnsan Kaynakları yönetimini; kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda adil, şeffaf, hesap verebilir ve sürdürülebilir bir yapı içerisinde ele almakta olup; şirketimiz misyon, vizyon ve stratejik hedefleri ile uyumlu insan kaynağı politikaları geliştirmektedir. Bu çerçevede İnsan Kaynakları politikaları; yetenek yönetimi, eğitim ve gelişim, performans yönetimi, kariyer planlama, iç iletişim, çalışan deneyimi ve sürdürülebilirlik başlıklarını kapsayacak şekilde yapılandırılmaktadır.

İnsan Kaynakları Uygulamaları

Şirketimizde, gerekli niteliklere sahip ve gelişim potansiyeli bulunan insan kaynağının kuruma kazandırılması ile mevcut nitelikli personelin sürekli gelişiminin, bağlılığının ve motivasyonunun sağlanması temel bir yönetim anlayışı olarak benimsenmektedir.

Bu doğrultuda çalışanların kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek amacıyla; bireysel ve kurumsal hedeflerle uyumlu eğitim ve seminer programlarına katılım imkânı sunulmaktadır. Yetkinlik bazlı performans değerlendirme sistemi aracılığıyla çalışanların performansı ve gelişim alanları desteklenmekte; kariyer planlama süreçleri çalışanların potansiyelini gözetten bir yaklaşımla yürütülmektedir.

Kurumsal yaklaşımlar, güncel uygulamalara ilişkin bilgilendirmeler, iç iletişim kapsamında çalışanlarla düzenli olarak elektronik iletişim kanalları üzerinden gerçekleştirilmektedir. Kurum içi iletişimi, ekip ruhunu ve aidiyet duygusunu güçlendirmeye yönelik sosyal ve iç etkinlikler düzenlenmekte; çalışan geri bildirimleri dikkate alınarak çalışma ortamının daha verimli, sağlıklı ve motive edici hale getirilmesine yönelik iyileştirici adımlar atılmaktadır. Bu kapsamda fiziksel çalışma koşullarını geliştiren ve iş-yaşam dengesini destekleyen uygulamalar hayata geçirilmektedir.

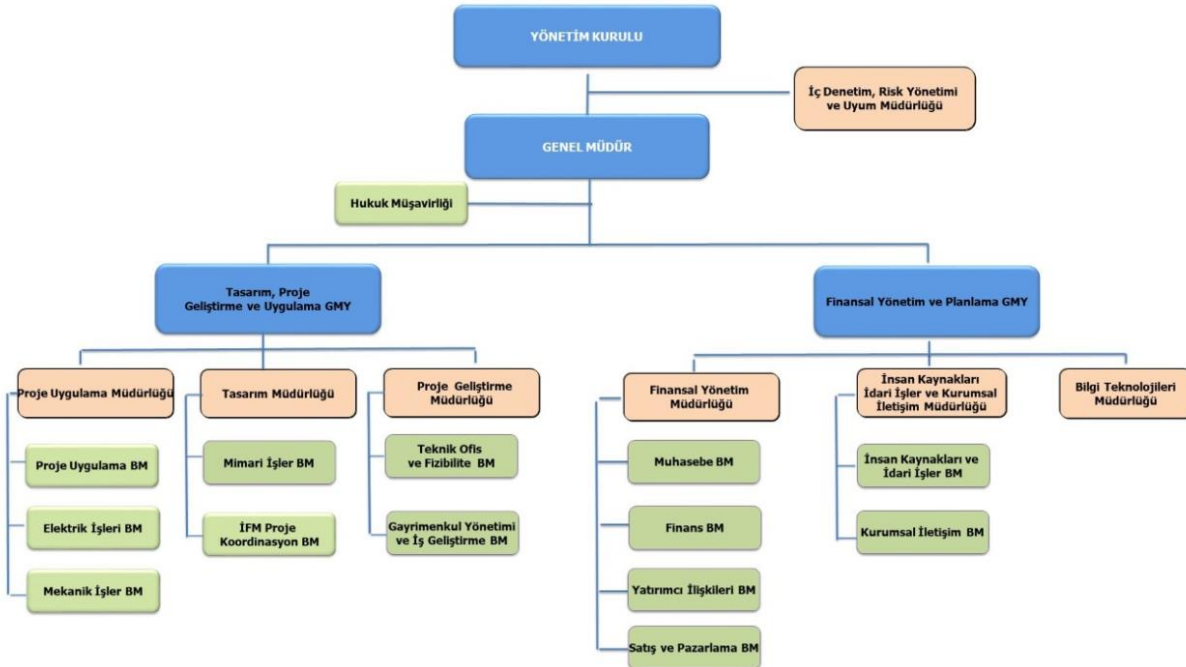
Sürdürülebilirlik yaklaşımı doğrultusunda İnsan Kaynakları politikaları; çalışan sağlığı ve refahı, fırsat eşitliği, uzun vadeli istihdam, çalışan bağlılığı ve sürekli gelişim ilkeleri temel alınarak geliştirilmektedir.

Çalışanların Bireysel Emeklilik Sistemi'ne katılımı teşvik edilmekte ve işveren katkısı sağlanmaktadır. Ayrıca tüm personele kurum sağlık sigortası, günlük yemek katkısı ve ulaşım imkânı sunularak çalışanların sosyal ve ekonomik refahının desteklenmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimiz, İnsan Kaynakları uygulamalarını; değişen çalışma modelleri, çalışan beklentileri, kurumsal yönetim ilkeleri ve sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirmekte ve geliştirmektedir. Bu yaklaşım ile çalışan memnuniyetinin ve kurumsal bağlılığın artırılması, organizasyonel verimliliğin desteklenmesi ve uzun vadeli değer yaratılması hedeflenmektedir.

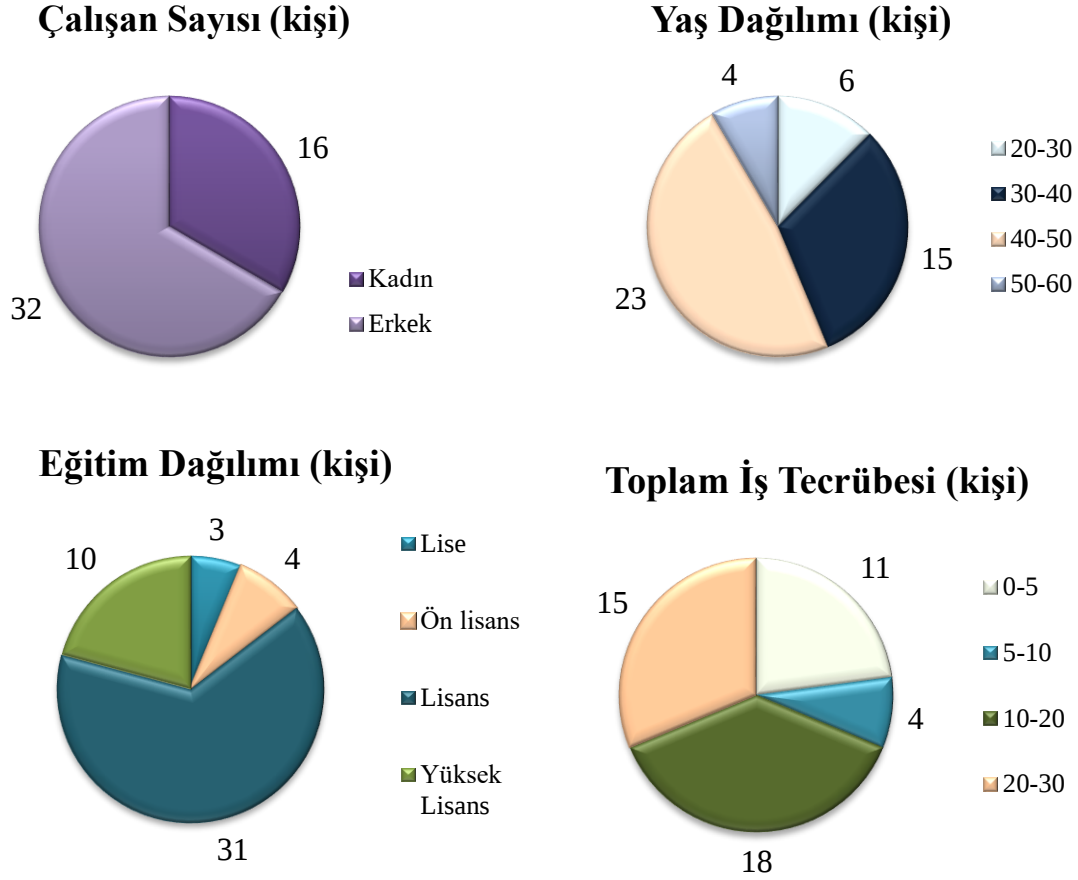
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile Genel Müdürlük makamına bağlı Hukuk Müşavirliği ve iki Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı altı Müdürlük ve Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıda yer almaktadır.



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

Şirketimizin çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirketimizdeki çalışanlar Bireysel Emeklilik Sistemi'ne katılım sağladıklarında işveren katkısı alabilmektedirler. Ayrıca tüm personele kurum sağlık sigortası, günlük yemek katkısı ile ulaşım imkânı sunulmaktadır.

Eğitim

Şirketimiz, her unvan grubundaki personele bireysel ve şirket hedefleri doğrultusunda kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek amacıyla eğitim ve seminer programlarına katılma olanağı sunmaktadır. Bu programlar, çalışanların bilgi, beceri ve tutumlarında olumlu değişikliklerin yanı sıra kariyer ilerlemelerini, motivasyonlarını artırmayı ve işlerine duydukları memnuniyeti güçlendirmeyi hedeflemektedir. Bu yaklaşım, şirketin başarılarıyla çalışanların bireysel hedeflerinin uyumlu bir şekilde ilerlemesini sağlamaktadır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşılarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular değerlendirmeye alınır.

Kariyer Planlama

Bir st unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim ve performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması vb. kriterler göz önüne alınmaktadır.

İş Güvenliği

2025 yılı içerisinde herhangi bir iş güvenliği kazası yaşanmamıştır.

3.şİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİşKİN ÖNEMLİ GELİşMELER

Portföye İlişkin alışmalar

2025 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde,

Yönetim Kurulumuzun 23 Ocak 2025 tarihinde yapılan toplantısında,

şirketimiz portföyünde İstanbul Finans Merkezi'nde bulunan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No 28 adresinde kain ve Tapu'da 3328 Ada,11 Parsel'de kayıtlı 1 adet ana bina ve 2 adet podyum olmak üzere toplamda 36.655,89 m²'lik ofis niteliğindeki taşınmazların, şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası A.ř.'ye ekspertiz bedelinin üzerinde olmak üzere 4.527.002.415 TL+KDV bedel ile kısmi satışına karar verilmiş olup, satış ve tapu devir işlemleri 28 Mart 2025 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 30 Ocak 2025 tarihinde yapılan toplantısında,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca;

Portföyümüzde bulunan gayrimenkuller için "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına,

2025 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Area Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 15 Mayıs 2025 tarihinde yapılan toplantısında,

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesiinde toplam 9.840,34 m² yüzölçümüne sahip 62 ada ve 11 parsel numaralı arsa üzerinde Novi – Doğ Yap Adi Ortaklığı tarafından geliştirilmesi planlanan Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında Şirketimizin projeye 50% gelir ve giderine ortak olması için; "Hisse Devir ve Adi Ortaklık Sözleşmesi'ne Katılım Sözleşmesi ve Gayrimenkul Devir Vaadi Sözleşmesi"nin Doğ-Yap İnş.Tur.En.Ür.San.Tic.A.Ş. ve Novi Proje ve Gayrimenkul Gel. A.Ş. ile imzalanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 15 Mayıs 2025 tarihinde aldığı karar doğrultusunda,

İstanbul İli, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 62 ada 11 parselde kayıtlı 9.840,34 m² yüzölçümlü arsanın 23%'lük (2.263,28 m²) kısmı 194.877.648 TL + KDV bedel ile Doğ-Yap İnş.Tur.En.Ür.San.Tic.A.Ş.'den peşin olarak satın alınmıştır. Tapu tescil süreci 16 Mayıs 2025 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 13 Haziran 2025 tarihinde aldığı karar doğrultusunda;

Şirketimiz portföyünde bulunan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 Ada, 58 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli taşınmaz ile 28528 Ada, 3 Parsel, 28530 Ada, 1 Parsel, 28531 Ada, 3 Parsel, 28532 Ada, 1 Parsel, 28533 Ada, 2 Parsel, 28535 Ada, 4 Parsel, 28536 Ada, 4 Parsel'de kayıtlı "Arsa" nitelikli toplam 8 (sekiz) adet taşınmazın KDV hariç 654.545.454,55 TL bedel üzerinden Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiş olup, 31.12.2025 tarihinde tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 20 Haziran 2025 tarihinde yapılan toplantısında,

Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri A Blok'da yer alan 244 bağımsız bölüme ilişkin olarak; Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 12 Haziran 2025 başlangıç tarihli, 5 yıl süreli, aylık toplam 103.788.808,-TL + KDV bedel üzerinden kira sözleşmesi akdedilip kiralanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 24 Haziran 2025 tarihinde yapılan toplantısında,

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesiinde bulunan 246 ada 5 parsel üzerinde Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Şirketimizin mevcut Kemerburgaz Adi Ortaklığı'na 57,5% oran ile ortak olması için; " Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi"nin imzalanmasına,
- 24.06.2025 tarihli Bizim Menkul Değerler A.Ş. raporunda belirlenen tutar dikkate alınarak 57,5%'lik payın 575.000.000 TL bedelle satın alınmasına ve Kemerburgaz Adi Ortaklığı'na %57,5 oran ile iştirak edilmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemerburgaz Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına;

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde Göktürk Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Şirketimizin mevcut Göktürk Adi Ortaklığı'na 57,5% oran ile ortak olması için; " Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi"nin imzalanmasına,
- 24.06.2025 tarihli Bizim Menkul Değerler A.Ş. raporunda belirlenen tutar dikkate alınarak 57,5%'lik payın 280.000.000 TL bedelle satın alınmasına ve Göktürk Adi Ortaklığı'na %57,5 oran ile iştirak edilmesine,
- Arsa sahipleri ile Göktürk Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 26 Haziran 2025 tarihinde aldığı karar doğrultusunda;

Şirketimiz portföyüne kayıtlı, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 971 ada 17 parselde yer alan 739 m2 arsa alanına sahip "zemin kat, bir asma kat, 6 normal kat ve bir çatı kattan" oluşan İzmir Konak-1 Binamızın, KDV hariç 370.000.000 TL bedel üzerinden Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiş olup, bu kapsamda ilgili firma ile Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 22 Ekim 2025 tarihinde aldığı karar doğrultusunda;

Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Halk Yapı Projeleri ve Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmekte olan Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi'nde geliştirilen Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinde yer alan C Blok Binası'nın ana hissedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 1.450.000.000,- TL + KDV bedel ile satışına karar verilmiştir.

Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, N 28 adresinde kain ve Tapu'da 3328 Ada, 11 Parsel'de kayıtlı binamızın toplamda 31.909 m²'lik (İFM B Blok 7. Kat 77 numaralı bağımsız bölüm ile 16 ila 33. kule katlarında yer alan ofisler ve 3, 10 ve 15 no'lu işyeri niteliğindeki toplamda 72 adet bağımsız bölüm) kısmının toplam 8.320.135.000,- TL+ KDV bedel üzerinden ana hissedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satışının yapılmasına karar verilmiştir.

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 25 Nisan 2025 tarihinde, kredi derecelendirmesi yapılmıştır. Şirketin, Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu "AAA (tr)" düzeyinde belirlenmiş olup, notların tümü aşağıda sunulmuştur.

- Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
- Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: J1+ (tr)/ (Stabil Görünüm)
- Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm)
- Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm)

Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı; Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve ilgili yasal düzenlemelere uygun olarak 9 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısında, 2024 yılı dönem karından gerçekleştirilecek nakit ve bedelsiz sermaye artırımını şeklinde yapılacak kar dağıtım kararı ve kar dağıtım politikası pay sahipleri tarafından onaylanmış, nakit karın pay sahiplerine 18 Haziran 2025 tarihinde dağıtılmaya başlanmasına karar verilmiştir. 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın sonuçları 23 Mayıs 2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş olup, 23 Mayıs 2025 tarih ve 11337 nolu Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahipleri tarafından onaylanan kar dağıtım politikası aşağıda sunulmuştur.

Kar Dağıtım Politikası

1. Kapsam

Bu politika dokümanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esaslarını içermektedir.

2. Görev ve Yetki

Kâr payının hak sahiplerine hangi tarihte ve ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

3. Kârın Tespiti ve Dağıtılması

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Net Kârın Tespiti, Tahsisi ve Dağıtımı" başlıklı 30. maddesinde kâr dağıtım politikası Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Şirketimizin Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kâr payı dağıtımında imtiyaz söz konusu değildir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

2025 yılı ve sonraki yıllarda Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi Haziran ayı sonuna kadar başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

4. Kamuyu Aydınlatma

Kâr dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar süresi içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuya bildirilir.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Yönetim Kurulu'nun 09.05.2025 tarih ve 1019 sayılı kararı ile 7.500.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, Şirketimizin 3.680.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2024 yılı dönem karından karşılanmak üzere toplam 160.000.000 TL ve %4,3478 oranında bedelsiz artırılarak 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

Bedelsiz sermaye artırım sürecine ilişkin SPK'ya başvurusu 25.06.2025 tarihinde yapılmıştır. Kurul, Şirket Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin yeni şekline; **Kurul'un 05.09.2025 tarih ve 48/1612 sayılı kararı** ile Şirket'in artırılan yeni sermayesine uygunluk vermiştir. Şirket'in yeni sermayesi, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 26.09.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, 26.09.2025 tarih ve 11424 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 23.10.2025 tarih ve 1108 sayılı kararı ile Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve izin süresinin güncellenmesi kapsamlarında Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavan limitinin 7.500.000.000.-TL'den, 15.000.000.000.-TL'ye yükseltilmesi, aynı madde hükümlerinde yer alan ve 2023-2027 olarak düzenlenmiş olan kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik yıllarının 2025-2029 olarak güncellenmesine karar verilmiştir.

Kayıtlı sermaye tavanının yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin uzatılmasına ilişkin SPK başvurusu 20.11.2025 tarihinde yapılmıştır. Kurul, Şirket Esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şekline 19.12.2025 tarih ve E-12233903-340.08-82959 sayılı yazısı ile onay vermiştir. Sürece ilişkin, Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve izinler 29.12.2025 tarihinde alınmış olup, revize edilen esas sözleşme tadil metni, yapılacak genel kurulda pay sahiplerinin bilgisi ve onayına sunulacaktır.

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Bu rapor Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi'ne istinaden hazırlanmıştır.

HUKUKİ İŞLEMLER

A- Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

Bankalar	31 Aralık 2025
<i>T. Halk Bankası AŞ (Vadesiz Mevduat)</i>	21.361.984
<i>T. Halk Bankası AŞ (Vadeli Mevduat)</i>	4.247.976.570
<i>T. Halk Bankası AŞ (Pos)</i>	75.000
Toplam	4.269.413.554
Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2025
<i>T. Halk Bankası AŞ –Kısa Vadeli</i>	5.038.637.407
<i>T. Halk Bankası AŞ –Uzun Vadeli</i>	4.567.091.805
<i>Halk Finansal Kiralama AŞ – Kısa Vadeli</i>	11.436.881
<i>Halk Finansal Kiralama AŞ – Uzun Vadeli</i>	21.846.754
Toplam	9.639.012.847
Ticari borçlanmalar	31 Aralık 2025
<i>Halk Elektrik Üretim AŞ – Kısa Vadeli</i>	1.746.632
Toplam	1.746.632
Ticari borçlanmalar	31 Aralık 2025
<i>Halk Finansal Kiralama AŞ – Kısa Vadeli</i>	7.503.145
Toplam	7.503.145

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2025
Kira Gelirleri	1.431.178.073
<i>T. Halk Bankası AŞ</i>	1.431.178.073
Gayrimenkul Satış Gelirleri	13.777.718.321
<i>T. Halk Bankası AŞ</i>	13.777.718.321
Faiz gelirleri	490.447.850
<i>T. Halk Bankası AŞ</i>	490.447.850
Toplam	15.699.344.244

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın yaklaşık %77'si ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri	(4.024.188.261)
<i>T. Halk Bankası AŞ</i>	<i>(3.763.869.139)</i>
<i>Halk Finansal Kiralama AŞ</i>	<i>(44.654.136)</i>
<i>Halk Varlık Kiralama AŞ</i>	<i>(215.664.986)</i>
İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri	(198.983.120)
<i>T. Halk Bankası AŞ</i>	<i>(192.064.928)</i>
<i>Halk Varlık Kiralama AŞ</i>	<i>(6.918.192)</i>
Toplam	(4.223.171.381)

A.1. Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1. Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 15 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası AŞ'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde bu binalardan kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 1.431.178.073 TL tutarındadır. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Gayrimenkul Satış Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası AŞ ile yapılan işlemlerinden 13.777.718.321 TL gayrimenkul satış geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Faiz Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası AŞ ile yapılan işlemlerinden 490.447.850 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2. Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası AŞ'den kullanmış olduğu kredisi için 2025 yılında 3.763.869.139 TL faiz ve komisyon gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası AŞ ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 192.064.928 TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası AŞ'den kullanmış olduğu 9.605.729.212 TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan krediler şirketin, İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu 3.896.282.092 TL aylık eşit taksitli kredi, Göktürk ve Kemerburgaz projeleri kapsamında kullanılan 4.459.447.120 TL aylık eşit taksitli kredi ve şirketin bağlı ortaklığından Dilovası Sanayi Sitesi Projesi için kullanmış olduğu 1.250.000.000 TL rotatif krediden meydana gelmektedir. Aylık eşit taksitli ve rotatif kredilerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 5.038.637.407 TL'si kısa vadeli, 4.567.091.805 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2025 yılında 3.763.869.139 TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.2. Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Bulunmamaktadır.

1.2.2 Giderler

a) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama AŞ

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama AŞ ile kira sertifikası ihracı yapmış olup; 2025 yıl sonunda ihraçlardan kaynaklanan finansal borcu bulunmamaktadır. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2025 yılında 215.664.986 TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama AŞ

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama AŞ ile finansal kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, 2025 yıl sonunda 33.283.635 TL finansal kiralama bulunmaktadır.

Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2025 yılında 44.654.136 TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

B- Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

C- Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ilgili Tebliğ esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibarıyla bağımsız denetim firmasınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte üç ayda bir kamuoyuna açıklanmaktadır.

Faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle bağlı şirketin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eş değerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2025 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2025 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2025 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10. maddesi gereğince, Şirket'in 2025 yılı faaliyetleri kapsamında; ana ortak Türkiye Halk Bankası AŞ ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemleri sonucunda 2026 yılı hesap dönemi içerisinde elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2025 yılı finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir. Halihazırda devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır.

Ekonomik Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

ABD ekonomisi, 2025 yılı dördüncü çeyrekte yıllık bazda yüzde 1,4 oranında büyüdü. Tüketici harcamaları yavaşladı. Mal alımlarındaki %0,1’lik düşüş nedeniyle, hizmet harcamaları ise %3,4 arttı. Bu arada, ihracat %0,9 düştü, 3. çeyrekte %9,6’lık bir artışın ardından, ithalat da yavaş bir hızla azaldı. 2025’in tamamı dikkate alındığında ise ABD ekonomisi %2,2 oranında büyüme kaydetti.

2025 yılı Ocak ayında yıllık bazda yüzde 3 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Haziran ayında yüzde 2,7 seviyesine düşerken, Aralık ayında ise değişmeyerek yüzde 2,7 seviyesinde gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 4,0 oranında gerçekleşen işsizlik oranı ise, Haziran ayında yüzde 4,1 olurken, Aralık ayında ise yüzde 4,4’e yükseldi.

Euro Bölgesi ekonomisi ise geçen yılın aynı dönemine göre, 2025 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 1,4 oranında büyürken, 2025 yılı dördüncü çeyrekte yüzde 1,3 oranında büyüdü. 2025’in tamamı düşünüldüğünde, Euro Bölgesi ekonomisinde büyüme yüzde 1,5 olarak gerçekleşti.

Ocak 2025’te yüzde 2,5 olan enflasyon oranı, Haziran ayında yüzde 2,0 olarak açıklanırken, Aralık ayında da değişmeyerek yüzde 2,0 seviyesinde gerçekleşti.

2025 Ocak ayında yüzde 6,3 olan işsizlik oranı, 2025 Haziran ayında yüzde 6,4, Aralık ayında ise yüzde 6,2 olarak gerçekleşti.

Türkiye Ekonomisi

2024 yılını bir önceki yıla göre yüzde 3,3 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2025 yılında bir önceki yıla göre yüzde 3,6 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, sanayi %2,9, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü ise %8,8 azaldı.

Ocak ayında yıllık yüzde 42,12 artan **tüketici enflasyonu** ise, 2025 Aralık ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %30,89, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,88 arttı. Aralık ayında yıllık üretici enflasyonu ise yüzde 32,46 artış gösterdi.

İşsizlik oranı Aralık ayı itibarıyla %7,7 seviyesinde gerçekleşti. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %49,1 oldu.

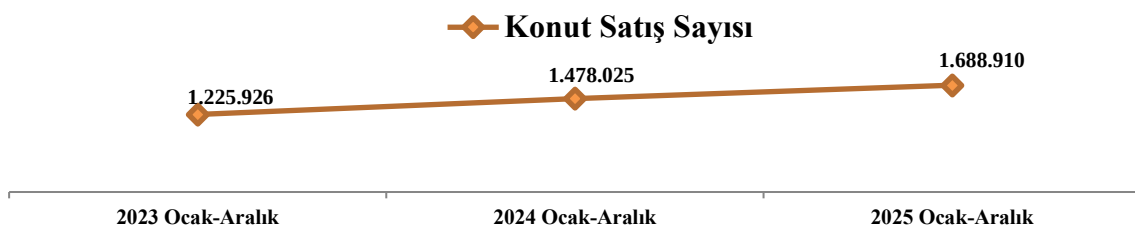
Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 99,5 iken, Aralık ayında aynı düzeyde kalarak 99,5 değerini aldı. İnşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 84,5 değerini aldı.

Sektörel Gelişmeler

2025 yılı Aralık ayında, inşaat üretimi yıllık %7,5 artmıştır. İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,4 artış, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %5,8 artış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi ise %5,5 artış göstermiştir. Sektör açısından önemli bir veri olan inşaat ciro endeksi, 2025 Aralık ayında yıllık %34,7 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi, %21,47 artarken, işçilik endeksi %30,67 artmıştır.

Türkiye genelinde **konut satışları**, 2025 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 artarak 1 milyon 688 bin 910 olurken; ipotekli konut satışları ise, 2025 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,3 artarak 236 bin 668 olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi ise, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,47 seviyesinde gerçekleşmiştir. **Konut Fiyat Endeksi**, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,4 oranında azalmıştır.



4.PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2025 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa	-
Beykoz Arsası	Arsa	625.000.000
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	66.400.000
İstanbul Riva Arsaları (4 Adet)	Arsa	1.714.275.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ		2.405.675.000
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat, satış ve teslim aşamasında	² 11.192.673.681
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	³ 566.225.000
Evora İzmir	İnşaat, satış ve teslim aşamasında	⁴ 4.194.190.799
Next Level Kemer	İnşaat ve satış aşamasında	⁵ 4.624.330.000
Next Level Country	İnşaat ve satış aşamasında	⁵ 2.768.810.000
STOKTAKİ TAŞINMAZLAR		
Vesen Yalıları Konut Projesi		178.387.750

¹ 31.12.2025 tarihli Finansal Rapor'da yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

² Dilovası Modern Sanayi Sitesi'nin Ekim 2025 proje natamam değeridir.

³ Paya Sakarya'nın Aralık 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına (%20) düşen yaklaşık değerdir.

⁴ Projenin 31.12.2025 itibarıyla tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

⁵ Aralık 2025 proje natamam değeridir.

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2025 Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)	2025 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	1.306.369.805	35.971.704.000
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	5.131.949.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	164.542.506	5.142.690.000
İstanbul Levent Otel	Otel	119.451.100	4.672.120.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	63.444.651	1.800.080.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	44.084.678	1.076.600.000
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	6.176.768	726.800.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	-
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	8.002.368	387.530.000
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	8.226.164	380.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	9.857.800	362.535.000
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	11.557.421	360.000.000
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	2.282.665	260.000.000
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	9.001.180	245.320.000
İzmir Konak Binası 2	Boş	-	266.970.000
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	6.458.559	257.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	3.184.636	215.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	5.506.771	191.500.000
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	6.798.483	174.861.000
Bursa Binası	Boş	-	163.775.000
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	7.978.954	245.600.000

Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	5.438.786	124.225.000
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	2.475.966	101.192.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	3.507.631	90.500.000
TOPLAM BİNA DEĞERİ		1.794.346.892	58.347.951.000
PORTFÖY TOPLAMI			60.753.626.000

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	4.269.887.749	132.535.954
Vadesiz mevduatlar(*)	21.911.189	13.051.409
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	4.247.976.560	119.484.545
Beklenen zarar karşılığı (-)	(51.239)	(1.590)
Diğer hazır değerler (**)	75.000	196.338
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.269.911.510	132.730.702
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(33.281.228)	(44.027)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.236.630.282	132.686.675

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

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	364.303.697	%37,00	2 Ocak 2026
TL	3.882.909.589	%39,00	26 Ocak 2026
USD	763.274	%1,50	5 Ocak 2026
	4.247.976.560		

TAMAMLANAN PROJELER

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

: İstanbul
: Bakırköy

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile 2012 yılında ihale edilen ve Bakırköy’deki arsamız üzerinde hayata geçirilen “Referans Bakırköy” ilk konut projemizdir. Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz ve tamamladığımız proje, İstanbul’un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy’de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir.

Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

Üç blok halinde inşa edilen proje, 254’ü konut 73’ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

İstanbul Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2025)	:	4,7 milyar TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır.

Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent Otel, **LEED Gold** (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli
İlçesi

: Eskişehir
: Odunpazarı

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Panorama Plus, USGBC (United States Green Building Council) tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, “Eskişehir'in en yüksek puanı ile **LEED Silver** sertifikası” alan ilk projesi olmuştur.

Kocaeli “Şekerpınar” Binaları



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2025)	:	1,1 Milyar TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar’daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen “Şekerpınar Projesi” A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m²’lik A Blok kısmı olan “**Şekerpınar Bankacılık Merkezi**”, 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız **LEED Gold** sertifikası sahibidir.

Projenin yaklaşık 53 bin m²’lik B Blok kısmı “**Halk Ofis Şekerpınar**” 2023 yılı Mayıs ayı içerisinde 210 milyon TL + KDV bedel ile satılmıştır.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli
İlçesi

: İstanbul
: Sancaktepe

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Projenin, İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmiştir.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1,/ 3+1,/ 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari üniteden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
İlçesi

: Erzurum
: Yakutiye

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki olduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli
İlçesi
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2025)

: İstanbul
: Beyoğlu - Salıpazarı
: 1,8 milyar TL

Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

İstanbul Finans Merkezi “Halk Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2025)	:	41,1 milyar TL

Şirketimiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa edilmiştir.

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamakta olup, kira sözleşmesi 2025 yılında 2 yıl daha uzatılmıştır.

IFM Halk Ofis B Blok binasının 36.655,89 m²'lik ofis niteliğindeki kısmı Mart 2025'de Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Yine IFM Halk Ofis B Binasının 31.909 m²'lik (IFM B Blok 7. Kat 77 numaralı bağımsız bölüm ile 16 ila 33. kule katlarında yer alan ofisler ve 3, 10 ve 15 no'lu işyeri niteliğindeki toplamda 72 adet bağımsız bölüm) kısmı ise Ekim 2025'de şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

DEVAM EDEN PROJELER

Evora İzmir Projesi



İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2017
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%94,5

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin, İzmir Alsancak’taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini 1 milyar 672 milyon TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kâr paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

Konut, ticari ve sosyal fonksiyonları bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında “**En İyi Mimari Tasarım**” ödülünü kazanmıştır.

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2025 itibari ile projede 847 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%98,5

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.’nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı %47 (Marmara Metal) -%53 (Halk Yapı) oranındaki arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacak.

300 m²’den 1500 m²’ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecek.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 31 Aralık 2025 itibarı ile projede toplam 260 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.

Paye Sakarya Konut Projesi



İli	: Sakarya
İlçesi	: Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	: Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	: Eylül 2026
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %54,5

Şirketimiz ile Haldız İnşaat A.Ş. ve diğer 3. taraflar arasında 2021 yılı Aralık ayında imzalanan "İş Birliği Protokolü" çerçevesinde hayata geçen Paye Sakarya projesi, toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Yatay mimarisi ile geniş peyzaj alanlarına sahip projemizin Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olması hedeflenmektedir.

Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 237 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Next Level Kemer



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Eyüpsultan
Planlanan Bitiş Tarihi	:	12.07.2027
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%59

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen projeye 22.07.2025 tarihinde imzalanan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi” ile dahil olunmuştur.

İstanbul Havalimanı’na kolay ulaşım imkânı sağlayan Next Level Kemer projesi, Levent’e ve ana ulaşım arterlerine yakın konumuyla merkezi noktalara erişim avantajı sunarken; aynı zamanda gürültüden uzak, sakin bir yaşam alanı sunmaktadır.

Next Level Kemer 35.966,98 m² arsa üzerine 78.952 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Proje kapsamında 9 blok 274 daire yer almakta olup 1+1’den 5,5+1 e kadar 80 m² ile 438 m² arası değişen konut tipleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 69 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır.

Next Level Country



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Eyüpsultan
Planlanan Bitiş Tarihi	:	21.07.2029
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%2

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen projeye 22.07.2025 tarihinde imzalanan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi” ile dahil olunmuştur.

İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 246 Ada, 5 Parsel’de yer alan 42.596,97 m²’lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Country projesine 22.07.2025 tarihinde imzalanan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi” ile dahil olunmuştur.

9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. Proje Mayıs 2023’de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

Portföy Sınırlamasına İlişkin Bilgiler

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B-A1)/D	Asgari %51	%84,8	%97,57
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%9,07	%0,9
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%21,34	%23,22
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%5,3	%0,12
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1, Md.22/(i)	L/D	Azami %10	-	-

5. FİNANSAL DURUM

Konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS”) 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş değerleri esas alınarak hazırlanmıştır.

BİLANÇO KALEMLERİ	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	16.543.489.594	10.357.382.934
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.269.911.510	132.730.702
Stoklar	10.865.538.211	8.779.905.679
Duran Varlıklar	64.480.735.931	52.339.731.538
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	60.753.626.000	52.231.443.964
TOPLAM AKTİFLER	81.024.225.525	62.697.114.472
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.573.295.189	13.667.677.287
Kısa Vadeli Mali Borçlar	6.050.184.443	6.777.872.725
Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	4.343.152.240	6.460.754.094
Uzun Vadeli Yükümlülükler	15.162.335.025	7.995.484.612
Uzun Vadeli Mali Borçlar	4.591.653.143	3.985.245.294
Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	1.187.921.676	164.666.400
Özkaynaklar	54.288.595.311	41.033.952.573
TOPLAM PASİFLER	81.024.225.525	62.697.114.472

GELİR TABLOSU KALEMLERİ	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	19.783.252.343	2.294.152.956
Satışların Maliyeti	(16.527.487.065)	(587.930.325)
Brüt Kâr/Zarar	3.255.765.278	1.706.222.631
Genel Yönetim Giderleri (-)	(282.698.973)	(212.500.158)
Pazarlama Giderleri (-)	(175.608.436)	(129.107.817)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.748.495.541	5.539.607.706
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.075.799.711)	(549.257.150)
Esas Faaliyet Kârı	23.470.153.699	6.354.965.212
Finansman Giderleri	(5.564.010.407)	(3.985.792.902)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)*	1.405.164.457	2.114.371.804
Vergi Öncesi Kâr	19.311.307.749	4.483.544.114
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(500.228.190)	(44.242.289)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	(5.532.468.725)	(2.840.023.061)
Net Dönem Kârı	13.278.610.834	1.599.278.764
Pay başına kazanç	3,46	0,45

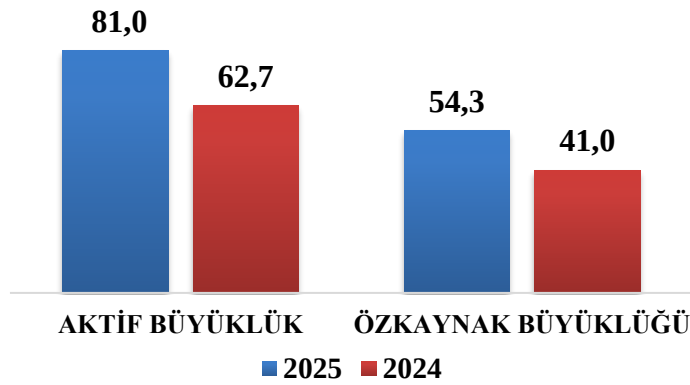
*Net parasal pozisyon, genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kaybın, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kâra dahil edilmiştir.

MALİ YAPI - KARLILIK ORANLARI	31.12.2025	31.12.2024
Özkaynak / Aktifler	67,00%	65,45%
Toplam Borç / Özkaynaklar	49,25%	52,79%
Toplam Borç / Aktifler	33,00%	34,55%
Özkaynak Kârlılığı	24,46%	3,90%
Aktif Kârlılığı	16,39%	2,55%

LİKİTİDE ORANLARI	31.12.2025	31.12.2024
Cari Oran	1,43	0,76
Asit-Test Oranı	0,49	0,12
Nakit Oran	0,37	0,01

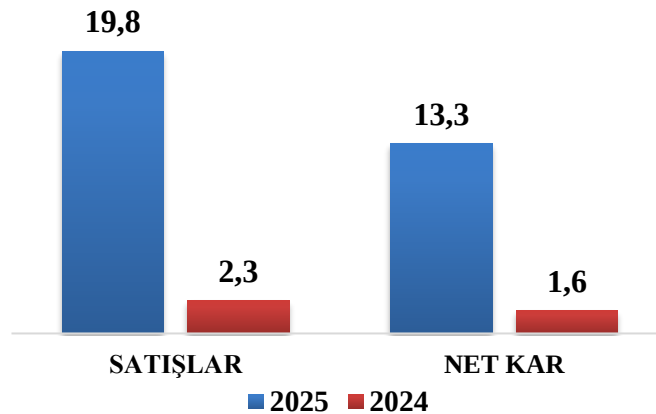
Şirketin **aktif büyüklüğü**, 2024 yılına göre %29,23 oranında artarak 81.024.225.525 TL'ye yükselmiştir. **Özkaynaklar**, 54.288.595.311 TL'ye yükselirken 2024 yılına göre %32,30 oranında artmıştır.

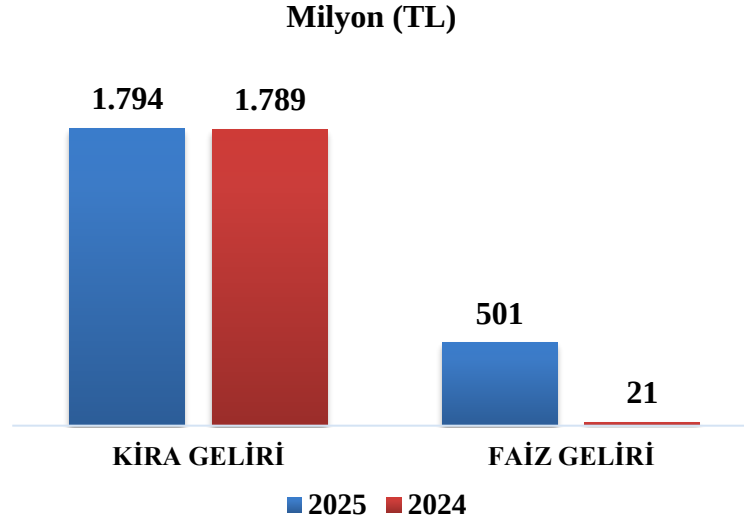
Milyar (TL)



Satışlar, 2025 yılında bir önceki yıla göre %762,33 oranında artarak 19.783.252.343 TL'ye ulaşmıştır. **Net dönem kârı**, 2024 yılına göre %730,29 oranında artarak 13.278.610.834 TL'ye yükselmiştir.

Milyar (TL)





Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut ve gayrimenkul satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 13,3 milyar TL net kâr açıklamış ve 54,3 milyar TL özkaynak ile 81 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2025 yılsonunda elde ettiği toplam hasılat rakamı 19,8 milyar TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 60,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem boyunca, bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. portföyünde Kocaeli ilinde hayata geçen **Dilovası Modern Sanayi Sitesi** ile Adapazarı ilinde 60 dönümlük alanda çalışmalarına başlanan **Paye Sakarya** projelerinin inşaat ve satış faaliyetleri son hızla devam etmiştir. **Evora İzmir** projemizin inşaat, satış ve teslim süreci yıl boyunca sürmüştür.

Şirketimiz 2026 yılında da gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yönetmeye devam edecektir.

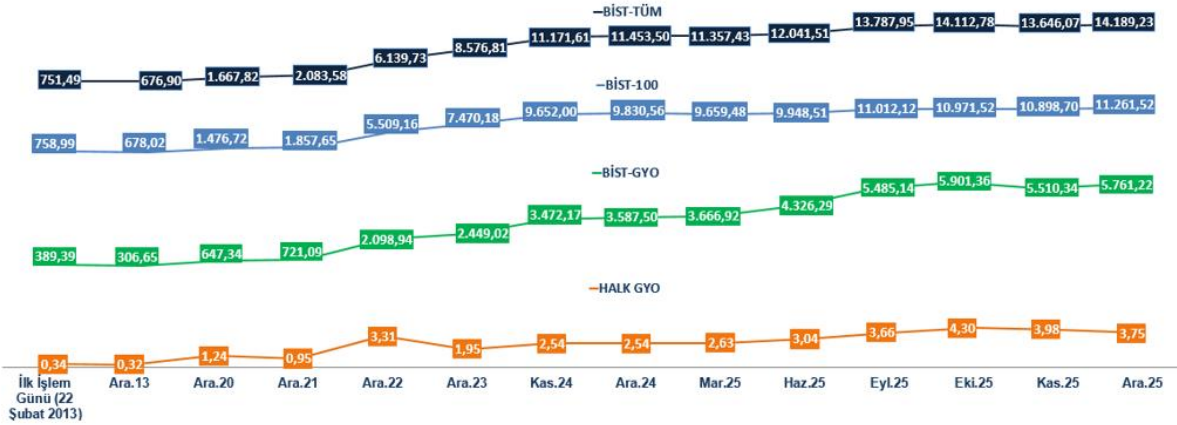
Hisse Performansı



Şirket hisseleri 2025 yılını 3,75 TL seviyesinden kapatırken, yıllık artış değişim oranı %47.64 olmuştur.

2025 yılında; BIST 100 endeksi %14,56 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %60,59 oranında artmıştır.

Şirket, 2025 yılı sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 14,4 Milyar TL ile sektörde 14. sırada yer almaktadır.



Müşterek faaliyetler yürütülen şirketlere ilişkin finansal bilgiler

Bağlı Ortaklık

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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	4.392.253.839	5.697.831.606
Duran varlıklar	209.158.196	178.890.929
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.737.035.980)	(7.049.328.807)
Dönem kârı/zararı(-)	(380.115.528)	(948.656.767)

Diğer Şirketler

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

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

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

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

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

6.RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir. Şirketimizde risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Müdürlük, Şirketin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komite’ye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komite’ye, Kurumsal Yönetim Komitesi’ne, Riskin Erken Saptanması Komitesi’ne ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket’in iç kontrol sistemi; Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Müdürlük, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim, Risk yönetimi ve Uyum Müdürlüğü Yönergesi” çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

Operasyonel Risk: Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

Piyasa Riski: Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi Riski: Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite Riski: Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Uyum Riski: Şirket, SPK'nın yayımladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımında uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM ÇALIŞMALARI

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 24 Şubat 2025 tarihinde, kurumsal yönetim derecelendirmesi yapılmıştır. Şirketin, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu (9,21), görünümü ise (Stabil) olarak belirlenmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimizin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan “*Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk*” kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütülmektedir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna nitelikteki bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu’na öneriler sunmaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2025 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 07.03.2026 tarihinde KAP’ta yayımlanmıştır. İlgili raporlamalara, <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir.

8.SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin görev yapmak üzere Sürdürülebilirlik Komitesi 2021 yılında oluşturulmuştur.

Şirket, tüm faaliyetlerinde, toplumsal cinsiyet eşitliği, insana yakışır iş, ekonomik büyüme ve eşitsizliklerin azaltılması ve tüm kaynakların verimli kullanımı hususlarını ön planda tutarak, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğini önemseyen, kullanılan malzemelerle yeşil alan kullanımını artırıp, düşük CO₂ emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

Şirket, faaliyetleri esnasında çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamış ve uygulamaları sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketin gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı asgari seviyede malzemelerle üretilir, hastanelerden, veri merkezlerine, tarihi binalardan, okullara kadar tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED sertifikasyonuna yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket içerisinde sürdürülebilirlik ile yapılan çalışmalar yılda en az bir kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Halk GYO, LEED sertifikasyonunu yürüten U.S. Green Building Council (USGBC - Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) kuruluşuna kurumsal üye olmuştur. Tamamlanan 6 projesinin 3'ü, Amerikan Yeşil Bina Konseyi tarafından LEED (Leadership in Energy and Environmental Design- Enerji ve Çevreci Tasarımda Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Halk GYO LEED Sertifikası Almış Olan Tamamlanan Projeler;

- Eskişehir Panorama Plus (LEED Silver)
- Levent Otel (LEED Gold)
- Şekerpınar Bankacılık Merkezi (LEED Gold)

İstanbul Finans Merkezi'nde hayata geçirilen Halk Ofis Kuleleri'nin LEED sertifikasyon süreci 2025 yılında tamamlanmış olup, proje yeşil bina alanında en üst düzey sürdürülebilirlik kriterlerini sağlayarak çevresel performans açısından en yüksek seviye olan LEED Platinum Sertifikasını almıştır.

- İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' (LEED Platinum)

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %37 tasarruf, elektrik kullanımında %34 tasarruf sağlanmıştır. Az su tüketen ıslak hacim ekipmanları kullanılarak %54 oranında atık su miktarı azaltılmıştır. İnşaat safhasında %77 oranında inşaat atıkları geri dönüşümü sağlanmıştır. Kullanılan malzemelerin içeriğinde, %33 oranında geri dönüştürülmüş malzeme bulunmaktadır.

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %31 tasarruf, elektrik kullanımında %24 tasarruf sağlanmıştır. Projedeki peyzaj sulamanın tamamı gri su kullanımı ile sağlanmıştır. Yüksek verimli ıslak hacim armatür seçimi ve arıtma suyunun rezervuar ve pisuarlarda kullanımı ile %44 oranında azaltım sağlanmıştır. Yüksek yoğunluklu kullanımı olan alanlarda, CO₂ sensörleri ile iç ortam hava kalitesinin ölçülmesi ve gerekli taze havanın sağlanması otomasyon sistemi üzerinden yapılmaktadır.

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %49 tasarruf, elektrik kullanımında %46 tasarruf sağlanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' LEED sertifikasyonu kapsamında;

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yayımlanan tasarım el kitabı ve master kitapçık gerekleri çerçevesinde Gold seviyesinde LEED sertifikası tüm paydaşlar için zorunlu kılınmıştır. Fakat projenin çoklu paydaş yapısından kaynaklı rekabet ortamı nedeni ile bu projede LEED sertifikasının en üst seviyesi olan LEED Platinum hedeflenmiştir ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmektedir. Halk Ofis Kuleleri'nde LEED sertifikasının LEED BD + C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda danışmanlar ile gerekli çalışmalar yürütülmektedir.

Su kullanımında %40 tasarruf, elektrik kullanımında %30 tasarruf öngörülmektedir. Ayrıca verimli enerji kullanımı kapsamında, yenilikçi bir gelişme olan buz depolama sistemi yapılmış olup devreye alınması yönünde çalışma yürütülmektedir. Planlama aşamasında inşaat atıklarının %50 oranında geri dönüşümü hedeflenmiş olmakla birlikte süreç içerisinde hedef %75'e yükseltilmiş, ilave puan alınması hedeflenmiş, %78,37'lik geri dönüşüm oranı sağlanmıştır. CO₂ sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilmektedir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin büyük bir kısmının, çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının ve açılacak kuyulardan elde edilecek suyun peyzaj sulamasında kullanılması, otomatik sulama sistemi ile su sarfiyatının azaltılması hedeflenmiştir.

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

Atölyelerin gün ışığından faydalanması ve enerji tasarrufu sağlamak amacıyla binalarda geniş açıklıklı doğramalar tasarlanmıştır. Aydınlatmada düşük enerji tüketimli LED ampuller kullanılmaktadır.

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Sürdürülebilirlik Politikası'na uygun olarak, operasyonel süreçleri iyileştirmek ve verimli bir şekilde atık ve enerji yönetimi sağlayabilmek amacıyla kurmuş olduğu ve Entegre Yönetim Sistemine (EYS) uyum çerçevesinde ISO 14001 (Çevre Yönetim Sistemi) ve ISO 50001 (Enerji Yönetim Sistemi) sertifikalarını almaya hak kazanmıştır.

Şirket, ilgili faaliyet döneminde sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında tüm çalışanlarına Entegre Yönetim Sistemine (EYS) ve sıfır atık konularına ilişkin eğitim vermiştir. Dönem içerisinde “Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika” programı düzenlenmiştir.

2025 yılı içerisinde, Şirketin sürdürülebilirlik yönetim altyapısının güçlendirilmesine yönelik önemli adımlar atılmıştır. Bu kapsamda, Şirketin sürdürülebilirlik hedefleri ve sürdürülebilirlik vizyonu çerçevesinde çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki faaliyetlerini kapsayan 2053 yılı Net Sıfır Emisyon hedefi ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş hedeflerini içeren sürdürülebilirlik politikası oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik Politikası, 22 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sürdürülebilirlik politikası, Halk GYO paydaşları ve tüm Şirket çalışanları ile paylaşarak, KAP'ta ve Şirketin kurumsal web sitesinde yayımlanmıştır.

Aynı dönemde, kurumsal web sitesinde Sürdürülebilirlik Bölümü oluşturularak Şirketin sürdürülebilirlik çalışmaları kamuoyu ile paylaşılmıştır. Sürdürülebilirlik Komitesinin çalışma esasları, 2025 yılında güncellenmiş olup, sürdürülebilirlik faaliyetlerinin daha etkin ve koordineli yürütülmesi amacıyla Komiteye bağlı Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu oluşturulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin uygulamaları gereğince, 2025 yılı Sürdürülebilirlik Uyum Raporu, “*Sürdürülebilirlik Uyum Raporu*” şablonu kullanılarak 07.03.2026 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden erişim sağlanabilir.

9.DİĞER HUSUSLAR

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim tebliği kapsamında oluşturulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü”, Finansal Yönetim Müdürlüğü'ne bağlı olarak faaliyet göstermekte ve aynı zamanda Şirketin Yönetim Kurulu Sekreteryalığı görevini de yürütmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu kararları hukuki geçerliliği olan e-YKS üzerinden alınarak, karar alma sürecinin hızlı ve etkin olması sağlanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuoyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri, sermaye piyasası araçlarının halka arzı ve sermaye artırım süreçleri ile genel kurul süreci başta olmak üzere tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup; Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket içerisinde Sürdürülebilirlik faaliyetlerinin yürütülmesine katkı sağlayarak, çalışmalarını Sürdürülebilirlik Komitesi, İnsan Kaynakları ve Şirketin üst yönetimi ile koordineli bir şekilde devam ettirmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme Süreci

Bölüm tarafından yıl boyunca 62'si "Özel Durum Açıklaması" olmak üzere toplam 163 adet KAP duyurusu yapılmıştır. Pay sahipleri, analistler, portföy yöneticileri ve kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri, mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yıl içerisinde Bölüm'e ulaşan 13 adet telefon, 1 adet posta ve 55 adet e-posta cevaplanmıştır. Dönem boyunca, 1 adet analist toplantısı yapılmıştır.

Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm'ün e-posta adresi (ir@halkgyo.com.tr) vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Şirketin tüm paydaşları, Şirket ile ilgili olarak görüş ve önerilerini kolaylıkla iletişim kanalları üzerinden iletebilmektedirler.

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, yıl içerisinde aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmektedir.

2025 yılı faaliyet dönemi içerisinde yeni bir analist raporu yayımlanmamıştır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır. Pay sahipleri, Şirket'in kurumsal internet sitesinin "Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü" üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)'nun e-ŞİRKET portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmektedir. Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü'nde yer alan bilgilerin güncelliği, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Raporlama Süreçleri

Bölüm, dönem içerisinde, 2024 yılsonu faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kurumsal yönetim bilgi formu, sürdürülebilirlik uyum raporu, Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu ile 2024 yılı ara dönem faaliyet raporlarını hazırlayarak, finansal raporlar ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden ilgili açıklamaları yapmıştır. Finansal raporların yayımları akabinde yatırımcı sunumları her dönem için hazırlanmış ve Şirket internet sitesine eklenmiştir.

Bölüm ayrıca aylık hisse performansı raporlamasının yanı sıra, enflasyon, işsizlik, büyüme gibi makroekonomik verileri içeren raporlamaları da yıl boyunca düzenli olarak hazırlayıp, Şirket içi paylaşımını yapmıştır. Üçer aylık dönemler itibarıyla sektörel raporlama süreci de yönetilmiştir.

Yönetim Kurulu, üst yönetim ve üçüncü taraflara iletilmesi gereken şirket bilgilendirme sunumları da Bölüm tarafından koordine edilmiştir.

Genel Kurul Süreci

Şirketin “2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı”, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde Bölüm tarafından yürütülmüş ve koordine edilmiş olup; toplantı 09 Mayıs 2025 tarihinde, %79,52 oranında katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için “Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı” hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine de sunulmuştur. Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Bilgi Toplumu Hizmetleri sayfasına da yüklenmiştir.

Sermaye Artırımları ve Kâr Dağıtım Süreçleri

Şirket dönem içerisinde, 2024 yılı kârından bedelsiz sermaye artırımı ve kar payı dağıtım işlemlerini ve kayıtlı sermaye tavanı limit artırımı süreçlerini tamamlamıştır. Tüm süreçler, Bölüm tarafından, SPK ve TTK hükümleri doğrultusunda yönetilmiş ve koordine edilmiştir.

Derecelendirme Süreçleri

Şirketin kredi ve kurumsal derecelendirme süreçleri Bölüm tarafından yönetilmekte ve koordine edilmektedir. 2024 yılında alınan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme notları güncellenmiş olup, raporun ilgili başlıklarında güncel bilgiler sunulmaktadır.

Kurumsal İletişim Destek Çalışmaları

Bölüm, üst yönetim konuşma metinlerinin ve mesajlarının Şirketin Bilgilendirme Politikasına, mevcut kamuoyu açıklamalarına ve GYO Tebliği hükümlerine aykırı içerikler barındırmaması hususunda gerekli kontrolleri sağlamıştır.

Yardım ve Bağışlar

2025 yılı faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir yardım ve bağış bulunmamaktadır.

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketimizin arsa ve proje fizibilite çalışmaları dışında başka bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Halkbank Spor Kulübünün ulusal ve uluslararası başarılarına katkı sağlamak adına Halkbank ailesinin bir üyesi olarak destek olmaktayız. Toplumsal faydayı önceliklendiren yaklaşımımızla sporun gelişimine, gençlerin geleceğine ve ülkemizin marka değerine yatırım yapmaktayız. Bu desteklerimizle hem sosyal sorumluluk bilincimizi pekiştirmekte hem de sürdürülebilir başarıların parçası olmaktayız.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 idare mahkemesinde görülen iptal davası, 2 vergi mahkemesinde görülen iptal davası ve 2 asliye ceza mahkemesinde görülen dava vardır.

Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 4 adet dava/icra takibi olup; bunların 1 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tane asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası ve 1 icra takibidir. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Şirketimizin tarafı olduğu Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı nedeniyle şirketimizin davalı sıfatı ile taraf olduğu 18 adet tüketici mahkemesi davası olup, bu dosyalar nedeniyle açılmış 13 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine açılan 6 adet icra dosyası bulunmaktadır.

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

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ lehine açılmış ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava 1 adet ilamsız icra takibi bulunmaktadır.

Hizmet Alınan Şirketler

Şirket'in hizmet aldığı kurumlara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2025 yılı faaliyet dönemi içerisinde, herhangi bir yatırım danışmanlığı hizmeti alınmamış olup; derecelendirme hizmeti alınan kurumla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir durum olmamıştır.

➤ Bağımsız Denetim Şirketi

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

➤ Derecelendirme Şirketi

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

➤ **Değerleme Şirketleri**

- Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Area Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.(SPK onayına istinaden Ekim 2025 itibariyle değerleme şirketleri listemizden çıkarılmıştır.)
- Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

➤ **Reklam Ajansı**

M&G Reklam Hizmetleri

➤ **Sosyal Medya Ajansı**

Brandcom (CoBrand)

➤ **Medya Planlama Ajansı**

Skala Medya

Şirketimizin 01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır

10.HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	04.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.34
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 66.400.000.-TL

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	04.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.46
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkul
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 625.000.000.-TL

İSTANBUL YENİBOSNA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.48
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 62 ada 11 parselde olan “Arsa” vasıflı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 1.826.553.000.-TL

PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR**SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)**

RAPORUN TARİHİ	26.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.44
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA+İNŞAAT) DEĞERİ (MALİYET)	(KDV hariç) 2.831.125.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	22.10.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.15
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA+İNŞAAT) DEĞERİ (MALİYET)	(KDV hariç) 11.192.673.681.-TL

STOKTAKİ TAŞINMAZLAR**VESEN YALILARI KONUT PROJESİ**

RAPORUN TARİHİ	22.10.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.16
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 8226 parsel, D blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Daire” nitelikli gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 155.000.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR**İFM “HALK OFİS KULELERİ”**

RAPORUN TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.49
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 41.103.653.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU OTEL

RAPORUN TARİHİ	22.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.29
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 726.800.000.-TL

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.20
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 5.142.690.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.31
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 4.672.120.000.-TL

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	05.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.37
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Çayirova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “çatı arası piyesli ofis ve işyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 1.076.600.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.35
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 1.800.080.000.-TL

İSTANBUL ATAÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.28
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 257.000.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.39
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 362.535.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.27
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 360.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	05.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALSGYO.43
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 387.530.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALSGYO.40
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 380.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALSGYO.26
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 191.500.000. -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALSGYO.32
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 215.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALSGYO.41
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 260.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	01.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.23
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, “1, 2 bağımsız bölüm no.lu “Büro” ve 7 bağımsız bölüm no.lu “dükkan” niteliğindeki taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 124.225.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	03.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.24
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mah. 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 90.500.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.22
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mah. 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 245.320.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HGYO.21
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mah., 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 245.600.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	03.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.42
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 266.970.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	04.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.19
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 163.775.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.30
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 174.861.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	05.12.2025
RAPORUN NUMARASI	2025.HALKGYO.45
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.10.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 parselde kayıtlı olan 3 bağımsız bölüm no.lu “İş Yeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 101.192.000.-TL