



01.01.2025- 31.03.2025
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	3
Şirket Bilgileri	3
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar	4
Sermaye artırımı ve temettü	5
Geri Alım Programı	5
Şirketin Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	6
2. ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ	6
Yönetim Kurulu & Üst Yönetim	6
Yönetim Kurulu Komiteleri	9
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	11
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler	11
3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	11
Portföye İlişkin Çalışmalar	11
Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar	12
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler	12
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri	13
Sektörel Gelişmeler	14
4. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	15
Gayrimenkul Tablosu	15
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	16
Tamamlanan Projeler	17
Devam Eden Projeler	23
Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	26
5. FİNANSAL DURUM	27
Müşterek Faaliyetler Yürütülen Şirketlere İlişkin Finansal Bilgiler	28
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7. DİĞER HUSUSLAR	30
Yardım ve Bağışlar	30
Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar	30
Hizmet Alınan Şirketler	30
8. HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR	31
Ek 1: Gayrimenkullere İlişkin <u>Güncel</u> Değerleme Rapor Özetleri	31

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

1. GENEL BİLGİLER

Faaliyet raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2025 – 31.03.2025

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 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28’i, “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da 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 YILDIZ / BIST 500 endekslerine dahildir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı	7.500.000.000
Çıkarılmış Sermaye	3.680.000.000
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...

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin 31.03.2025 tarihi itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

			31.03.2025	31.12.2024
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	58.146.655,464	58.146.655,464
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	2.590.065.934,725	2.590.065.934,725
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.388.678,332	1.388.678,332
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	5,532	5,532
Halka Açık Kısım	B	%28,00	1.030.398.725,947	1.030.398.725,947
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%7,36	271.008.752,606	271.008.752,606
Halk GYO A.Ş. *	B	%2,26	83.662.729,095	83.162.729,095
Fiili Dolaşım	B	%18,38	675.727.244,246	676.227.244,246
Ödenmiş Sermaye		100,00	3.680.000.000,000	3.680.000.000,000

*Halk GYO A.Ş.'nin sahip olduğu toplam 83.662.729,095 adet HLGYO payının 77.725.960,854 adedi (bedelli ve bedelsiz haklar dahil) 2013 yılındaki halka arz sırasında yapılan fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında, 5.936.768,241 (bedelsiz hakları dahil) adedi de 2023 yılında başlatılan geri alım programı kapsamında elde edilmiştir.

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 79,33
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 7,36*

* Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz halka açık hisse senetlerinden gerçekleştirdiği alımlar sonrası edindiği paydır.

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

Geri Alım Programı

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 geri alım programı başlatılmıştır.

Geri alım için ayrılacak fon tutarı, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL, geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısı 40.000.000 adet (nominal), geri alım süresi ise azami 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Geri alım programı çerçevesinde geri alımı yapılan pay bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tarih	Alımlar (Adet=Nominal)	Ortalama Alış Fiyatı (TL)
7.02.2023	2.500.000	4,115
15.02.2023	100.000	4,400
16.02.2023	385.000	4,416
17.02.2023	1.399.528	4,398
3.03.2023	50.000	4,760
21.03.2025	250.000	2,43
24.03.2025	250.000	2,31
Geri Alınan Paylar Toplamı	4.934.528	3,83

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.	115.000.000	115.000.000	100

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

Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi	Görev Süresi
Fatih ŞAHBAZ	Üye/ Başkan	13.08.2024	09.05.2025	3 yıl
Hacı BEKDUR	Üye/ Başkan Vekili	13.08.2024	09.05.2025	3 yıl
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	31.03.2022	09.05.2025	3 yıl



Fatih ŞAHBAZ
YK Başkanı

1981 yılında Sorgun'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini burada tamamladı. Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Fakültesi/İktisat Bölümünden ve Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi/Hukuk Bölümünden mezun oldu. Doktorasını İstanbul Medeniyet Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde yaptı. 2007 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de başladığı kariyer hayatının tamamını Bankamızda Uzman Yardımcısı, Uzman, Kıdemli Uzman, İç Kontrolör, Kıdemli İç Kontrolör, Yönetmen, Bölüm Müdürü, Şube Müdürü, Daire Başkanı ve Grup Başkanı olarak sürdürmüştür. Halen Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, İnsan Kaynakları Destek Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini yürütmektedir. 13.08.2024 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmıştır.



Hacı BEKDUR
YK Başkan Vekili

1983 yılında doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladıktan sonra, 2006 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 2007 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de meslek hayatına başlamasının ardından, 2009 yılından itibaren aynı kurumda uzman yardımcısı, uzman, kıdemli uzman ve yönetmen ünvanıyla çalıştı. 2017-2022 yılları arasında Antalya Bölge Koordinatörlüğü Ticari ve KOBİ Pazarlama Bölüm Müdürü olarak görev yapmıştır. Aralık 2022 tarihinden itibaren Destek ve Satınalma Hizmetleri Daire Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Evli ve 2 çocuk babası olan BEKDUR, 13.08.2024 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne atanmıştır.



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.



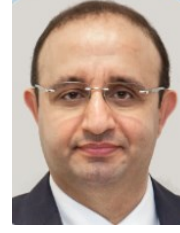
Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkınoğlu İnşaat ve Kuzey Deniz Saha Kuvvetleri Komutanlığı'nda çalışan Kolaylı, 1993 - 2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında Falezboru JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev almasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti Kiev'de Megateknikbud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011 - 2018 yılları arasında, sırasıyla, Akgün Mühendislik, Uzunlar İnşaat, Sera Yapı, Biscon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan Kolaylı, 24 Haziran 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 Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/ UNVANI
Fatih ŞAHBAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları ve Destek Hizmetleri Genel Müdür Yardımcısı
Hacı BEKDUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Destek ve Satınalma Hizmetleri 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 / Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı
Hakan AYBAR	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 - Mart 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 - Mart hesap döneminde 25 kez toplanmış ve bu toplantılarda 45 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara tam katılım sağlamıştır.

Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

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 1 defa toplanıp, 1 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 2 defa toplanmış olup, 1 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 teşhisi, 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 1 defa toplanmıştır.

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 toplantı yapmamıştır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK Hacı BEKDUR	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Üye- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sürdürülebilirlik Komitesi

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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 8.977.855 TL'dir.

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

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

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Portföye İlişkin Çalışmalar

2025 yılı Ocak-Mart 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.Ş.'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 gerçekleştirilmiştir.

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 değerlendirme hizmeti alınmasına,

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

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Pay Dışı Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62522)	560.000.000	TL	05.03.2025	25.06.2025	Yıllık Basit Getiri / %40,50 Yıllık Bileşik Getiri / %46,48	Nitelikli Yatırımcı

2. Tavan Dahilinde Yapılan Geçmiş ve Güncel Pay Dışı Sermaye Piyasası Satış Bilgileri

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	8.000.000.000.-TL 14.11.2024 / 58-1598	1.030.000.000	TL

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	1.401.931.223	10.973.136
Vadeli mevduat	1.084.968.341	100.470.165
Pos bakiyesi	225.000	165.094
Toplam	2.487.124.564	111.608.395
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23)	576.155.616	533.139.822
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	4.739.512.504	4.252.066.103
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	1.102.000.000	3.282.125.540
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	134.967.517	156.332.937
Toplam	6.552.635.637	8.223.664.402

31 Mart 2025						
	Alacaklar	Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari
Ortaklar						
Halkbank AŞ	841.350.331	-	(4.667.814.141)	(1.102.000.000)	(230.433.875)	(243.454.420)
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(86.812.838)	(48.154.679)	-	8.127.064
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(576.155.616)	-	-	-
Toplam	841.350.331	-	(5.330.782.595)	(1.150.154.679)	(230.433.875)	(235.327.356)

1 Ocak - 31 Mart 2025						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Gayrimenkul Satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider
Ortaklar						
Halkbank AŞ	(4.527.002.415)	(7.198.962)	552.498.200	-	(122.758.742)	6.920.008
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	-
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	52.795.774	-	-	2.391.990
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	-	2.530.315	11.973.697	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ. AŞ	-	-	-	-	-	-
Toplam	(4.527.002.415)	(7.198.962)	607.824.289	11.973.697	(122.758.742)	9.311.998

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.

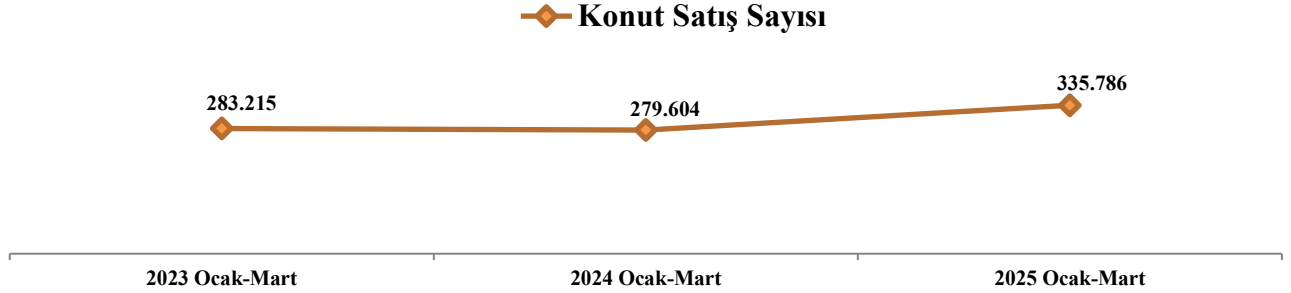
Sektörel Gelişmeler

2023 yılını %7,2 büyüme ile tamamlayan inşaat sektörü, 2024 yılında %9,3 oranında büyüdü. Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise 2024 yılında yıllık bazda %2,4 olarak açıklandı. 2024 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla %5,9, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise %5,1 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2025 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 49,1 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 artarak 335 bin 786 oldu. İpotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 artarak 51 bin 729 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Ocak-Mart döneminde %15,4 olarak gerçekleşti.



Konut Fiyat Endeksi ise Mart ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artışla 174,0 olarak gerçekleşti.

4. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2025 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	692.602.977
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	473.269.896
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	49.673.528
TOPLAM ARSA DEĞERİ		1.215.546.401
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	² 4.696.170.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	² 810.888.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış aşamasında	³ 3.184.287.820

¹ 31.03.2025 tarihli Finansal Rapor'da yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

² Dilovası Modern Sanayi Sitesi'nin Aralık 2024 arsa ekspertiz değeridir, Paya Sakarya'nın Mart 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.

³ Projenin Aralık 2024 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.)

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2025 Ocak - Mart Kira Geliri (TL)	2025 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	95.466.797	19.777.901.000
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	8.130.147.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	36.101.250	3.742.134.063
İstanbul Levent Otel	Otel	19.409.848	3.632.071.297
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	13.166.217	1.328.851.617
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	8.716.546	825.470.749
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	1.309.882	542.609.439
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	352.200.853
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	1.755.750	284.798.416
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	1.755.562	265.515.418
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.103.772	248.938.865
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.466.492	247.641.225
İstanbul Şişli Binası	Tadilatla	-	219.153.092
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	851.199	188.207.331
İzmir Konak Binası 2	Boş	-	188.207.331
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.378.333	193.710.469
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	648.059	157.389.756
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	1.175.211	138.679.086
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.450.877	126.572.182
Bursa Binası	Boş	-	121.069.043
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	1.647.208	156.311.141
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.160.701	84.748.330
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	557.888	74.842.681
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	576.085	66.037.660
TOPLAM BİNA DEĞERİ		191.697.677	41.093.208.044
PORTFÖY TOPLAMI			42.308.754.445

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	2.486.900.959	111.444.833
Vadesiz mevduatlar(*)	1.401.933.832	10.974.471
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.084.967.127	100.470.362
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.215)	(1.337)
Diğer hazır değerler (**)	225.000	165.094
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2.487.124.744	111.608.590
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(4.499.558)	(37.021)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2.482.625.186	111.571.569

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

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

31 Mart 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	79.972.979	%13,00	2 Nisan 2025
TL	1.004.383.561	%40,00	28 Nisan 2025
USD	610.587	%1,50	7 Nisan 2025
	1.084.967.127		

TAMAMLANAN PROJELER

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

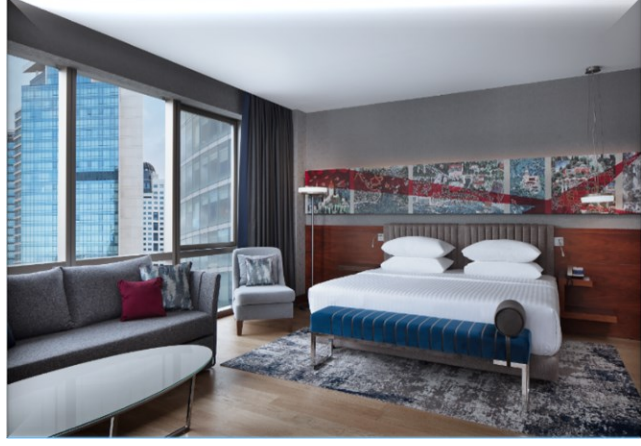
: İstanbul
: Bakırköy

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 (Mart 2025)	: 3,63 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 : Eskişehir
İlçesi : 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 (Mart 2025) : 825,5 Milyon 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 ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiterenler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

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	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Gerçeğe Uygun Değeri (Mart 2025)	:	1,33 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 (Mart 2025)	:	27,9 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 aylık 35 milyon TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibarıyla başlamıştır. IFM Halk Ofis B Blok binasının 36.655,89 m²'lik ofis niteliğindeki kısmı, Mart 2025'de şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 4.527.002.415 TL+KDV bedel ile satılmıştır.

DEVAM EDEN PROJELER

Evora İzmir Projesi



İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Ağustos 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%80

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. 1 Ocak -31 Mart 2025 faaliyet döneminde projede 811 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Ekim 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%87

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. 1 Ocak -31 Mart 2025 faaliyet döneminde projede toplam 189 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

“Paye Sakarya” Konut Projesi



İli	: Sakarya
İlçesi	: Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	: Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	: Haziran 2026
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %37

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 191 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.479.776.380	73.152.051
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	45.605.377.414	46.961.529.660
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	360.369.158	360.369.158
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.307.426.194	734.390.312
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	49.752.949.146	48.129.441.181
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.203.085.706	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	134.967.518	142.039.803
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	36.935.844.031	35.376.628.065
	Diğer kaynaklar		8.479.051.891	7.160.174.841
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	49.752.949.146	48.129.441.181
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	2.479.751.380	66.463.940
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.180.044.045	3.512.962.625
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	-	-

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 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	%91,66	%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	%5,71	%0,9
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%20,35	%25,74
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%4,98	%0,14
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	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	31.03.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	12.330.873.070	8.709.159.928
- Nakit ve Nakit Benzerleri	2.487.124.744	111.608.590
- Stoklar	8.065.399.730	7.382.714.645
Duran Varlıklar	42.402.260.822	44.010.643.924
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	42.308.754.445	43.919.588.706
TOPLAM AKTİFLER	54.733.133.892	52.719.803.852
Kısa Vadeli Yükümlülükler	13.100.609.998	11.492.670.303
- Kısa Vadeli Mali Borçlar	6.318.020.733	5.699.275.374
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	5.388.722.722	5.432.621.444
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.644.847.089	6.723.122.492
- Uzun Vadeli Mali Borçlar	1.150.154.679	3.351.052.947
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	269.936.171	138.462.199
Özkaynaklar	35.987.676.805	34.504.011.057
TOPLAM PASİFLER	54.733.133.892	52.719.803.852

GELİR TABLOSU KALEMLERİ	31.03.2025	31.03.2024
Brüt Hasılat	4.869.907.428	223.402.812
Satışların Maliyeti	(4.614.025.284)	(14.252.466)
Diğer Gelirler / (Giderler)*	2.307.955.762	(706.024.667)
Esas Faaliyet Kârı	2.563.837.906	(496.874.321)
Finansman Giderleri	(946.517.917)	(696.110.625)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)**	1.199.375.017	520.513.037
Dönem/Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(1.331.689.167)	-
Net Dönem Kârı	1.485.030.495	(672.471.909)
Pay başına kazanç	0,40	(0,27)

* Diğer Gelirler / (Giderler) kalemi içerisinde, Genel Yönetim, Satış-Pazarlama giderleri ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış/Azalışı yer almaktadır.

** 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.

BAŞLICA FİNANSAL RASYOLAR	31.03.2025	31.12.2024
Özkaynak / Aktifler	%65,8	%65,4
Finansal Borç / Özkaynaklar	%20,8	%26,2
Finansal Borç / Aktifler	%13,6	%17,2
Özkaynak Kârlılığı	%4,1	%3,9
Aktif Kârlılığı	%2,7	%2,5

Müşterek faaliyetler yürütülen şirketlere ilişkin finansal bilgiler

Bağlı Ortaklık

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	5.180.909.738	4.791.106.691
Duran varlıklar	151.283.448	150.423.106
Kısa vadeli yükümlülükler	(6.414.864.389)	(5.927.533.271)
	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(22.564.425)	(167.733.850)

Diğer Şirketler

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	9.731.437	10.486.268
Kısa vadeli yükümlülükler	(622.497)	(681.016)
	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem kârı/zararı(-)	100.473	155.557

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	3.396.886.023	2.833.992.887
Duran varlıklar	49.606.731	40.298.857
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.180.291.240)	(1.846.041.506)
Uzun vadeli yükümlülükler	(866.884)	(1.618.499.454)
	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem kârı/zararı(-)	(144.331.403)	(95.067.998)

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 dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

7. DİĞER HUSUSLAR

Yardım ve Bağışlar

Yoktur.

Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 idare mahkemesinde görülen iptal davası, 1 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 tane tüketici davası, 1 tane asliye hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı adına bu dönemde açılmış ve şirketimiz aleyhine sonuçlanan 1 tüketici mahkemesi davası olup, bu dosya nedeni ile açılmış 1 icra dosyası da aleyhe kesinleşmiştir. Bunun yanı sıra Şirketimizin tarafı olduğu Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı nedeniyle şirketimizin davalı sıfatı ile taraf olduğu 26 adet tüketici mahkemesi davası olup, bu dosyalar nedeniyle açılmış 18 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine açılan 7 adet icra dosyası bulunmaktadır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 3 tüketici davası, 3 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası bulunmaktadır. Ayrıca Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine bu dönemde sonuçlanan dava veya icra takibi bulunmamaktadır. 1 adet iş mahkemesinde görülen dosya şirketimiz lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.

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 1 adet ilamsız icra takibi bulunmaktadır.

Hizmet Alınan Şirketler

- **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.
Net Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

➤ **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri

➤ **P&R Ajansı**
Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2025 – 31 Mart 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.

9. HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-565
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 45.132.000.-TL

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024 – Halk GYO - 22
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 430.000.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	31.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO.15
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 629.280.000.-TL

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

RAPORUN TARİHİ	12.03.2025
RAPORUN NUMARASI	Özel 2025 - 24
DEĞERLEME TARİHİ	12.03.2025
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (MALİYET)	(KDV hariç) 1.435.959.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 4.696.170.000.-TL

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

RAPORUN TARİHİ	28.03.2025
RAPORUN NUMARASI	Özel 2025-132
DEĞERLEME TARİHİ	28.03.2025
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) 27.908.048.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU OTELİ

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 493.000.000.-TL

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HGYO.10
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 3.400.000.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	25.12.2024 HALK GYO-24
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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 (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 3.300.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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 (MALİYET YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 750.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-566
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 1.207.358.000.-TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-28
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 176.000.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-567
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 226.179.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.17
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 225.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-570
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 258.760.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-568
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 241.240.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.16
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 126.000.000. -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	HALK GYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 143.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-569
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 198.694.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.14
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 77.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.14
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 60.000.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.12
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 171.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HGYO.11
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 142.020.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	30.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 320.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-18
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 171.000.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 110.000.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 115.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-572
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 68.000.000.-TL