



**01.01.2025 - 30.09.2025**  
**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**



|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.GENEL BİLGİLER.....                                                              | 3  |
| Şirket Bilgileri.....                                                              | 3  |
| Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....                                                   | 4  |
| Sermaye artırımı ve temettü .....                                                  | 5  |
| Geri Alım Programı.....                                                            | 5  |
| Şirket'in Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri.....                                   | 6  |
| 2.ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ.....          | 6  |
| Yönetim Kurulu & Üst Yönetim .....                                                 | 6  |
| Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri.....                                        | 7  |
| 3.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....              | 12 |
| Portföye İlişkin Çalışmalar.....                                                   | 12 |
| Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar .....                                           | 15 |
| Kurumsal Yönetim Derecelendirme .....                                              | 15 |
| Kredi Derecelendirme .....                                                         | 15 |
| Genel Kurul Toplantısı.....                                                        | 15 |
| Kar Dağıtım Politikası.....                                                        | 16 |
| Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler .....                   | 17 |
| İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler .....                                | 18 |
| Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri ..... | 18 |
| Sektörel Gelişmeler .....                                                          | 19 |
| 4.PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                             | 19 |
| Gayrimenkul Tablosu .....                                                          | 19 |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....                                            | 20 |
| 5.TAMAMLANAN PROJELER .....                                                        | 21 |
| 6.DEVAM EDEN PROJELER .....                                                        | 29 |
| 7.FİNANSAL DURUM .....                                                             | 35 |
| Müşterek faaliyetler yürütülen şirketlere ilişkin finansal bilgiler .....          | 36 |
| 8.RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                             | 37 |
| 9.DİĞER HUSUSLAR.....                                                              | 38 |
| Yardım ve Bağışlar.....                                                            | 38 |
| Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar .....                                 | 39 |
| Hizmet Alınan Şirketler .....                                                      | 39 |
| 10.HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR .....                              | 40 |
| 11.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ .....                                     | 40 |

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

## 1.GENEL BİLGİLER

**Faaliyet raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2025 – 30.09.2025**

### 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 GERİ ALIM / BIST YILDIZ / BIST 500 endekslerine dahildir.

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

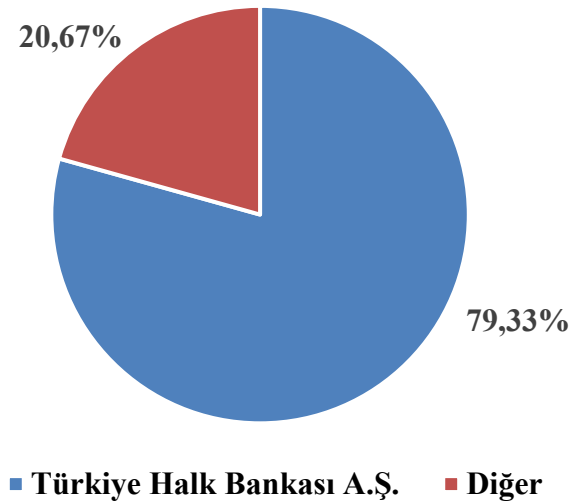
Şirketin 30.09.2025 tarihi itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

| Ortağın Ticaret Unvanı<br>/Adı Soyadı | Grubu | Pay Oranı<br>(%) | Pay Tutarı<br>(TL)      |
|---------------------------------------|-------|------------------|-------------------------|
| Türkiye Halk Bankası A.Ş.             | A     | %1,58            | 60.674.767,38           |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş.             | B     | %77,75           | 2.985.469.064,80        |
| Halk Yatırım A.Ş.                     | A     | %0,04            | 1.449.055,57            |
| Halk Finansal Kiralama A.Ş.           | A     | %0,00            | 5,77                    |
| Diğer                                 |       | %20,63           | 792.407.106,48          |
| <b>Toplam</b>                         |       | <b>100,00</b>    | <b>3.840.000.000,00</b> |

### Sermayenin %5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

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

Sermaye Yapısı



## Sermaye artırımı ve temettü

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

|    |                   | SERMAYE ARTIRIMLARI               |           |                  |                  |                  | NAKİT KÂR<br>(TEMETTÜ)<br>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        | <b>Bedelli sermaye artırımı</b>   | %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        | <b>Bedelli sermaye artırımı</b>   | %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 | 18.09.2025        | 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                        |

## 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<br>(Adet=Nominal) | Ortalama Alış Fiyatı<br>(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                         |
| <b>Geri Alınan Paylar Toplamı</b> | <b>4.934.528</b>          | <b>3,83</b>                  |

### Şirket'in Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

| Ticaret Ünvanı                         | Ödenmiş/Çıkarılmış<br>Sermayesi (TL) | Şirketin Sermayesindeki<br>Payı (TL) | Şirketin Sermayesindeki<br>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                                 |
| 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<br>Başlangıç<br>Tarihi | Son Görev<br>Seçim<br>Tarihi | Görev Süresi                              |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Yalçın MADENCİ      | Üye/ Başkan        | 16.07.2025                    | 10.10.2025                   | İlk Genel Kurul onayına<br>sunulmak üzere |
| Gökay ÖZDER         | Üye/ Başkan Vekili | 10.10.2025                    | 10.10.2025                   | İlk Genel Kurul onayına<br>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   | 31.03.2022                    | 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.



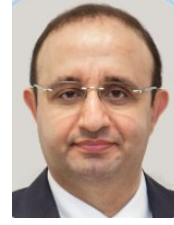
**Raci Kaptan KOLAYLI**  
**Bağımsız YK Üyesi**

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkinoğlu 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, Biscan Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan KOLAYLI, 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 ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler**

Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Sayın Fatih ŞAHBAZ'ın görevinden ayrılması sebebiyle, boşalan Yönetim Kurulu Başkanlığına; Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmakta olan Sayın Yalçın MADENCİ seçilmiştir.

Sayın Yalçın MADENCİ'den boşalan Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine ise Sayın Gökay ÖZDER, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere 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.<br>Kurumsal ve Ticari Pazarlama<br>Genel Müdür Yardımcısı    |
| Gökay ÖZDER            | Yönetim Kurulu Başkan<br>Vekili        | Türkiye Halk Bankası A.Ş.<br>İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi<br>Daire Başkanı |
| Erdal BEKİN            | Genel Müdür ve Yönetim<br>Kurulu Üyesi | Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi                                                    |
| Mehmet Hakan TERCAN    | Yönetim Kurulu Üyesi                   | Türkiye Halk Bankası A.Ş.<br>BT Daire Başkanı                                          |
| Raci Kaptan KOLAYLI    | Yönetim Kurulu Üyesi                   | İnşaat Mühendisi                                                                       |
| Fuat GEDİK             | Yönetim Kurulu Üyesi                   | Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve<br>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  | 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 - Eylül 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 - Eylül hesap döneminde 85 kez toplanmış ve bu toplantılarda 142 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 4 defa toplanıp, 4 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 7 defa toplanmış olup, 4 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 4 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 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

### Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

| Adı Soyadı                        | Görevi                                                                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Raci Kaptan KOLAYLI<br>Fuat GEDİK | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br>Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

### Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

| Adı Soyadı                        | Görevi                                                                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Raci Kaptan KOLAYLI<br>Fuat GEDİK | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br>Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

### Ücretlendirme Komitesi

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

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

### Sürdürülebilirlik Komitesi

| Adı Soyadı                                                                                    | Görevi                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fuat GEDİK<br>Erdal BEKİN<br>Raci Kaptan KOLAYLI<br>Yaşar GÖKTAŞ<br>Hakan AYBAR<br>Evren ATIŞ | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br>Başkan Vekili - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi<br>Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br>Üye - Finansal Yönetim ve Planlama GMY<br>Üye - Proje Geliştirme ve Uygulama GMY<br>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 21.451.663 TL'dir.

### Personel Bilgileri

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizde çalışan personel sayısı 47'dir. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sunulmaktadır.



### 3.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

#### Portföye İlişkin Çalışmalar

2025 yılı Ocak-Eylül 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 m<sup>2</sup>'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 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 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.

**Yönetim Kurulumuzun 15 Mayıs 2025 tarihinde yapılan toplantısında,**

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde toplam 9.840,34 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 23%'lük (2.263,28 m<sup>2</sup>) 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 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,
- Ayrıca bir önceki Kira Sözleşmesi'ne istinaden, kira sözleşmesinin imza tarihinde peşin alınan kira bedeli baz alınarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 2 ay 12 günlük ödemesiz dönem sağlanmasına karar verilmiştir.

**Yönetim Kurulumuzun 24 Haziran 2025 tarihinde yapılan toplantısında,**

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde bulunan 246 ada 5 parsel üzerinde Kemerburgaz 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 Kemberburgaz Adi Ortaklığı'na %57,5 oran ile iştirak edilmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemberburgaz 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 Megapol Emlak Yatırım AŞ firmasına satılmasına ve firma ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiş olup, bu kapsamda ilgili firma ile Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

#### **Antalya İli Muratpaşa İlçesinde yer alan arsanın satışı,**

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 Zeren Gayrimenkul A.Ş. ve EKPA Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmalarına satılmasına ve firmalar ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiş olup bu kapsamda ilgili firmalarla 27 Haziran 2025 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Peşinat olarak 175.000.000,- TL tahsil edilmiştir.

## 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<br>(Yönetim Sözleşmesine Dayalı)<br>(TRDHVKAA2565) | 300.000.000  | TL          | 24.09.2025   | 24.12.2025  | Yıllık Basit Getiri / %39,00<br>Yıllık Bileşik Getiri / %45,09 | 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<br>(Yönetim Sözleşmesine Dayalı) | 8.000.000.000.-TL<br>14.11.2024 / 58-1598      | 1.830.000.000                 | TL          |

## Kurumsal Yönetim Derecelendirme

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

## Kredi Derecelendirme

25 Nisan 2025 tarihinde, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 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 düştükten 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**

Şirketimizin 3.680.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 7.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere tamamı 2024 yılı dönem kârından karşılanmak suretiyle 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını (%4,3478 oranında) şeklinde artırılarak 3.840.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadili, 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.

### İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

|                                                           | 30 Eylül<br>2025      | 31 Aralık<br>2024    |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</b>                      |                       |                      |
| Vadesiz mevduat                                           | 52.615.411            | 12.505.191           |
| Vadeli mevduat                                            | 201.597.679           | 114.497.679          |
| Pos bakiyesi                                              | 25.000                | 188.144              |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>254.238.090</b>    | <b>127.191.014</b>   |
| <b>İlişkili taraf bakiyeleri</b>                          |                       |                      |
| Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23) | 301.923.288           | 607.576.112          |
| Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler             | 8.751.493.944         | 4.845.734.078        |
| Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler             | 2.217.503.364         | 3.740.371.669        |
| Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)      | 111.314.773           | 178.159.940          |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>11.382.235.369</b> | <b>9.371.841.799</b> |

|                                                       | Borçlar            |                        |             |                        | Peşin Ödenmiş Giderler/<br>Ertelenmiş Gelirler |                |                  |                |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                       | Kısa vadeli        |                        | Uzun vadeli |                        | Kısa Vadeli                                    |                | Uzun Vadeli      |                |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Ticari             | Ticari olmayan         | Ticari      | Ticari olmayan         | Ticari                                         | Ticari olmayan | Ticari           | Ticari olmayan |
| <b>Ortaklar</b>                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                |                  |                |
| Halkbank AŞ                                           | -                  | (8.751.493.945)        | -           | (2.217.503.363)        | -                                              | -              | -                | -              |
| <b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b> |                    |                        |             |                        |                                                |                |                  |                |
| Halk Yatırım Menkul Değ.AŞ                            | -                  | -                      | -           | -                      | -                                              | -              | -                | -              |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                  | (79.116.590)           | -           | (32.198.183)           | -                                              | -              | 2.867.048        | -              |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | (1.505.760)        | (301.923.288)          | -           | -                      | -                                              | -              | -                | -              |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>(1.505.760)</b> | <b>(9.132.533.823)</b> | <b>-</b>    | <b>(2.249.701.546)</b> | <b>-</b>                                       | <b>-</b>       | <b>2.867.048</b> | <b>-</b>       |

### 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;

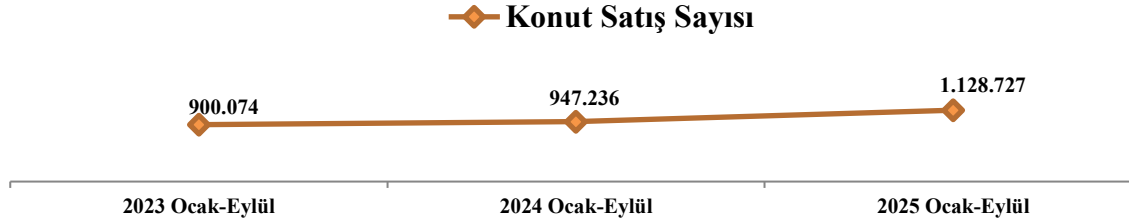
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken 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 itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır.

### Sektörel Gelişmeler

2025 yılı Ağustos ayında, inşaat üretimi yıllık %25,00 artmıştır. İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Ağustos ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %26,6 artış, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %17,4 artış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi ise %25,1 artış göstermiştir. Sektör açısından önemli bir veri olan inşaat ciro endeksi, 2025 Ağustos ayında yıllık %53,2 oranında artmıştır. İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05, bir önceki yılın aynı ayına göre %22.82 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi, %19,17 artarken, işçilik endeksi %30,16 artmıştır.

Türkiye genelinde **konut satışları**, 2025 yılı Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 artarak 1 milyon 128 bin 727 olurken; ipotekli konut satışları ise, 2025 yılı Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 artarak 162 bin 493 olmuştur.



**Konut Fiyat Endeksi** ise, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artarak 195,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. **Konut Fiyat Endeksi**, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,8 oranında azalmıştır.

## 4.PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### Gayrimenkul Tablosu

| ARSA DEĞERLERİ                                 | Durum Bilgisi              | 2025 Eylül<br>Gerçeğe Uygun<br>Değerler (TL) |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ARSALAR</b>                                 |                            |                                              |
| Antalya Arsası                                 | Arsa (boş)                 | 679.438.443                                  |
| Beykoz Arsası                                  | Arsa (boş)                 | 576.967.418                                  |
| Salıpazarı Arsası                              | Arsa (otopark)             | 58.517.860                                   |
| <b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>                      |                            | <b>1.314.923.721</b>                         |
| <b>PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR &amp; PROJELER</b> |                            |                                              |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi                  | İnşaat ve satış aşamasında | <sup>2</sup> 6.662.520.000                   |
| Paye Sakarya                                   | İnşaat ve satış aşamasında | <sup>3</sup> 810.888.000                     |
| İzmir Evora                                    | İnşaat ve satış aşamasında | <sup>4</sup> 3.184.287.820                   |
| Next Level Kemer                               | İnşaat ve satış aşamasında | <sup>5</sup> 4.431.980.000                   |
| Next Level Country                             | İnşaat ve satış aşamasında | <sup>5</sup> 2.768.900.000                   |
| <b>STOKTAKİ TAŞINMAZLAR</b>                    |                            |                                              |
| Vesen Yalıları Konut Projesi                   |                            | 170.942.806                                  |

<sup>1</sup> 30.09.2025 tarihli Finansal Rapor'da yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

<sup>2</sup> Dilovası Modern Sanayi Sitesi'nin Haziran 2025 proje natamam değeridir.

<sup>3</sup> Paya Sakarya'nın Mart 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir.

<sup>4</sup> 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.)

<sup>5</sup> Haziran 2025 proje natamam değeridir.

| BİNALAR                       | Mevcut Kullanım Bilgisi | 2025 Ocak - Eylül<br>Kira Geliri (TL) | 2025 Eylül<br>Gerçeğe Uygun<br>Değerler (TL) |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| İFM Halk Ofis A Blok          | Banka Genel Müdürlüğü   | 961.822.131                           | 25.768.931.429                               |
| İFM Halk Ofis B Blok          | Boş                     | -                                     | 10.606.847.283                               |
| Ataşehir Finans Kule          | Teknopark               | 118.634.528                           | 4.569.129.741                                |
| İstanbul Levent Otel          | Otel                    | 83.445.468                            | 4.394.452.227                                |
| İstanbul Salıpazarı Otel      | Otel                    | 43.266.310                            | 1.616.291.831                                |
| Şekerpınar Bankacılık Merkezi | Bankacılık Merkezi      | 32.094.235                            | 976.795.565                                  |
| İstanbul Beyoğlu Binası       | Otel                    | 4.304.483                             | 653.734.148                                  |
| İzmir Konak Binası 1          | Tadilatla               | -                                     | -                                            |
| İstanbul Caddebostan Binası   | Banka Şubesi            | 5.769.678                             | 348.300.222                                  |
| İstanbul Etiler Binası        | Banka Şubesi            | 5.769.059                             | 326.688.616                                  |
| İstanbul Beşiktaş Binası      | Banka Şubesi            | 6.913.336                             | 299.130.943                                  |
| İstanbul Bakırköy Binası      | Banka Şubesi            | 8.105.290                             | 301.012.269                                  |
| İstanbul Şişli Binası         | Tadilatla               | -                                     | 265.668.998                                  |
| Ankara Kızılay Binası         | Banka Şubesi /Bakanlık  | 2.797.176                             | 225.189.429                                  |
| İzmir Konak Binası 2          | Boş                     | -                                     | 229.611.084                                  |
| İstanbul Ataköy Binası        | Banka Şubesi            | 4.529.427                             | 236.509.640                                  |
| İstanbul Nişantaşı Binası     | Banka Şubesi            | 1.881.281                             | 184.907.537                                  |
| İstanbul Fatih Binası         | Banka Şubesi            | 3.861.932                             | 168.781.881                                  |
| Kocaeli Binası                | Banka Şubesi            | 4.767.818                             | 154.021.528                                  |
| Bursa Binası                  | Boş                     | -                                     | 146.189.834                                  |
| Ankara Başkent Binası         | Banka Şubesi / Otel     | 5.639.310                             | 188.132.668                                  |
| Ankara Bahçelievler Binası 1  | Banka Şubesi            | 3.814.254                             | 103.204.207                                  |
| Adapazarı Binası              | Banka Şubesi            | 1.833.310                             | 91.378.725                                   |
| Ankara Bahçelievler Binası 2  | Mağaza                  | 2.518.853                             | 80.628.286                                   |
| <b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>     |                         | <b>1.301.767.879</b>                  | <b>51.935.538.091</b>                        |
| <b>PORTFÖY TOPLAMI</b>        |                         |                                       | <b>53.250.461.812</b>                        |

## Para ve Sermaye Piyasası Araçları

|                                                                               | 30 Eylül<br>2025   | 30 Eylül<br>2024   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bankadaki nakit                                                               | 269.413.426        | 112.550.539        |
| Vadesiz mevduatlar(*)                                                         | 67.815.748         | 43.731.574         |
| Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar                                        | 201.597.678        | 68.818.965         |
| Beklenen zarar karşılığı (-)                                                  | (4.143)            | (1.350)            |
| Diğer hazır değerler (**)                                                     | 25.000             | -                  |
| Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar    | 269.434.283        | 112.549.189        |
| Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları                      | (211.475)          | (26.008)           |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>269.222.808</b> | <b>112.523.181</b> |

(\*) 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutar bulunmaktadır.

(\*\*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2025                | Tutar              | Faiz oranı | Vade        |
|------------------------------|--------------------|------------|-------------|
| <b><u>Vadeli mevduat</u></b> |                    |            |             |
| TL                           | 200.742.422        | %42,00     | 1 Ekim 2025 |
| TL                           | 117.932            | %35,00     | 1 Ekim 2025 |
| USD                          | 737.324            | %1,50      | 6 Ekim 2025 |
|                              | <b>201.597.678</b> |            |             |

## 5.TAMAMLANAN PROJELER

### İstanbul “Referans Bakırköy”



İli  
İlçesi

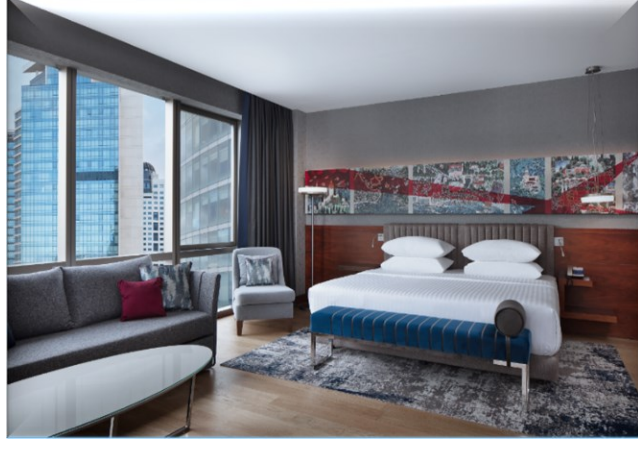
: İstanbul  
: Bakırköy

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 (Eylül 2025) | : 4,4 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 m<sup>2</sup> 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 (Eylül 2025) | : | 976,8 Milyon TL |

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar’daki 15.652 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen “Şekerpınar Projesi” A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m<sup>2</sup>’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 m<sup>2</sup>’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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 (Eylül 2025)**

: İstanbul  
: Beyoğlu - Salıpazarı  
: 1,6 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 (Eylül 2025) | : | 36,4 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 m<sup>2</sup>'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.

## 6.DEVAM EDEN PROJELER

### Evora İzmir Projesi



|                         |   |            |
|-------------------------|---|------------|
| İli                     | : | İzmir      |
| İlçesi                  | : | Alsancak   |
| İnşaat Başlama Tarihi   | : | Kasım 2017 |
| İnşaat Tamamlanma Oranı | : | %91        |

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. 30 Eylül 2025 itibari ile projede 843 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.

## Dilovası Modern Sanayi Sitesi



|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <b>İli</b>                     | : Kocaeli    |
| <b>İlçesi</b>                  | : Dilovası   |
| <b>İnşaat Başlama Tarihi</b>   | : Eylül 2022 |
| <b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b> | : %95        |

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 m<sup>2</sup>'den 1500 m<sup>2</sup>'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. 30 Eylül 2025 itibarı ile projede toplam 223 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.

## “Paye Sakarya” Konut Projesi



|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <b>İli</b>                     | : Sakarya    |
| <b>İlçesi</b>                  | : Adapazarı  |
| <b>İnşaat Başlama Tarihi</b>   | : Eylül 2022 |
| <b>Planlanan Bitiş Tarihi</b>  | : Eylül 2026 |
| <b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b> | : %48        |

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 m<sup>2</sup> 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, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 225 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

## Next Level Kemer



|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <b>İli</b>                     | : İstanbul   |
| <b>İlçesi</b>                  | : Eyüpsultan |
| <b>Planlanan Bitiş Tarihi</b>  | : 12.07.2027 |
| <b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b> | : %56        |

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 m<sup>2</sup> arsa üzerine 78.952 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır.

Proje kapsamında 9 blok 274 daire yer almakta olup 1+1’den 5,5+1 e kadar 80 m<sup>2</sup> ile 438 m<sup>2</sup> arası değişen konut tipleri bulunmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 61 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır.

## Next Level Country



|                                |   |            |
|--------------------------------|---|------------|
| <b>İli</b>                     | : | İstanbul   |
| <b>İlçesi</b>                  | : | Eyüpsultan |
| <b>Planlanan Bitiş Tarihi</b>  | : | 21.07.2029 |
| <b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b> | : | %3         |

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 Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 246 Ada, 5 Parsel’de yer alan 42.596,97 m<sup>2</sup>’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                        | 30 Eylül 2025 (TL)        | 31 Aralık 2024 (TL)        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| A  | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 292.727.537               | 83.365.446                 |
| B  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                          | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 59.301.753.688            | 53.518.237.749             |
| C  | İştirakler                                                                                        | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 410.683.434               | 410.683.434                |
|    | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                   | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | -                         | -                          |
|    | Diğer varlıklar                                                                                   |                                         | 4.119.756.822             | 836.924.941                |
| D  | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                           | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>64.124.921.481</b>     | <b>54.849.211.570</b>      |
| E  | Finansal borçlar                                                                                  | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31     | 7.952.332.586             | 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     | 111.314.773               | 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     | 45.106.123.128            | 40.315.867.164             |
|    | Diğer kaynaklar                                                                                   |                                         | 10.955.150.994            | 8.940.706.131              |
| D  | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                           | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>64.124.921.481</b>     | <b>54.849.211.570</b>      |
|    | <b>Diğer finansal bilgiler</b>                                                                    | <b>İlgili düzenleme</b>                 | <b>30 Eylül 2025 (TL)</b> | <b>31 Aralık 2024 (TL)</b> |
| 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) | 249.473.462               | 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     | 3.180.147.678             | 4.003.437.928              |
| 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 | 30 Eylül 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      | Azami %51         | %92,48             | %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         | %1,1               | %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        | %24,93             | %23,8               |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                                                 | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A2-A1)/D     | Azami %10         | %0,39              | %0,12               |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | Seri: III-48.1. Md. 22/(l)                  | L/D           | Azami %10         | -                  | -                   |

## 7.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.

| <b>BİLANÇO KALEMLERİ</b>          | <b>30.09.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>            | <b>13.454.225.913</b> | <b>9.925.121.584</b>  |
| - Nakit ve Nakit Benzerleri       | 269.434.283           | 127.191.238           |
| - Stoklar                         | 11.769.306.014        | 8.413.479.725         |
| <b>Duran Varlıklar</b>            | <b>56.652.640.242</b> | <b>50.155.353.163</b> |
| - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller   | 53.250.461.812        | 50.051.584.932        |
| <b>TOPLAM AKTİFLER</b>            | <b>70.106.866.155</b> | <b>60.080.474.747</b> |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  | <b>17.108.106.756</b> | <b>13.097.262.083</b> |
| - Kısa Vadeli Mali Borçlar        | 10.234.006.706        | 6.495.000.839         |
| - Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler | 6.245.763.429         | 6.191.117.030         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  | <b>9.273.253.742</b>  | <b>7.661.796.168</b>  |
| - Uzun Vadeli Mali Borçlar        | 2.253.290.653         | 3.818.922.630         |
| - Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler | 1.121.252.776         | 157.794.112           |
| <b>Özkaynaklar</b>                | <b>43.725.505.657</b> | <b>39.321.416.496</b> |
| <b>TOPLAM PASİFLER</b>            | <b>70.106.866.155</b> | <b>60.080.474.747</b> |

| <b>GELİR TABLOSU KALEMLERİ</b>               | <b>30.09.2025</b>    | <b>30.09.2024</b>    |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hasılat                                      | 7.145.181.962        | 764.337.030          |
| Satışların Maliyeti                          | (5.624.978.337)      | (55.499.326)         |
| <b>Brüt Kâr/Zarar</b>                        | <b>1.520.203.625</b> | <b>708.837.704</b>   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                  | (183.930.241)        | (151.065.917)        |
| Pazarlama Giderleri (-)                      | (104.348.413)        | (87.205.292)         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler           | 8.189.831.112        | 2.399.956.234        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)       | (791.316.395)        | (224.897.912)        |
| <b>Esas Faaliyet Kârı</b>                    | <b>8.630.439.688</b> | <b>2.645.624.817</b> |
| Finansman Giderleri                          | (3.962.234.755)      | (2.493.131.484)      |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)* | 2.552.663.065        | 1.345.329.957        |
| <b>Vergi Öncesi Kâr</b>                      | <b>7.220.867.998</b> | <b>1.497.823.290</b> |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                    | (116.028.511)        | 2.290.360            |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri             | (2.678.110.484)      | 106.432.045          |
| <b>Net Dönem Kârı</b>                        | <b>4.426.729.003</b> | <b>1.606.545.695</b> |
| Pay başına kazanç                            | 1,20                 | 0,53                 |

\*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.

| <b>MALİ YAPI - KARLILIK ORANLARI</b> | <b>30.09.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Özkaynak / Aktifler</b>           | <b>62,37%</b>     | <b>65,45%</b>     |
| <b>Toplam Borç / Özkaynaklar</b>     | <b>60,33%</b>     | <b>52,79%</b>     |
| <b>Toplam Borç / Aktifler</b>        | <b>37,63%</b>     | <b>34,55%</b>     |
| <b>Özkaynak Kârlılığı</b>            | <b>10,12%</b>     | <b>3,90%</b>      |
| <b>Aktif Kârlılığı</b>               | <b>6,31%</b>      | <b>2,67%</b>      |

| <b>LİKİTİDE ORANLARI</b> | <b>30.09.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Cari Oran</b>         | <b>0,79</b>       | <b>0,76</b>       |
| <b>Asit-Test Oranı</b>   | <b>0,10</b>       | <b>0,12</b>       |
| <b>Nakit Oran</b>        | <b>0,02</b>       | <b>0,01</b>       |

**Şirketin aktif büyüklüğü**, 2024 yılı sonuna göre %16,69 oranında artarak 70.106.866.155 TL'ye yükselmiştir.

**Özkaynakları**, 43.725.505.657 TL'ye yükselirken 2024 yılı sonuna göre %11,20 oranında artmıştır.

**Satışlar**, 2025 yılı 9 aylık dönemde bir önceki döneme göre %834,82 oranında artarak 7.145.181.962 TL'ye ulaşmıştır.

**Net dönem kârı**, bir önceki döneme göre %175,54 oranında artarak 4.426.729.003 TL'ye yükselmiştir.

### **Müşterek faaliyetler yürütülen şirketlere ilişkin finansal bilgiler**

#### **Bağlı Ortaklık**

##### **Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ**

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

|                                     | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. | 100%                 | 100%                  |

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

|                           | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Dönen varlıklar           | 6.204.228.412        | 5.460.034.816         |
| Duran varlıklar           | 179.894.640          | 171.424.985           |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (7.988.708.201)      | (6.755.127.807)       |

|                       | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b> |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem karı/zararı (-) | (284.418.662)        | (444.760.554)        |

#### **Diğer Şirketler**

|                                         | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı</b> |                      |                       |
| Dönen varlıklar                         | 10.064.055           | 11.950.347            |
| Kısa vadeli yükümlülükler               | (319.622)            | (776.098)             |
|                                         | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b>  |
| Dönem kârı/zararı(-)                    | 236.715              | 301.720               |

|                                             | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024        |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı</b>   |                      |                       |
| Dönen varlıklar                             | 4.467.469.787        | 3.554.665.597         |
| Duran varlıklar                             | 19.725.997           | 50.546.690            |
| Kısa vadeli yükümlülükler                   | (5.711.373.793)      | (2.315.482.252)       |
| Uzun vadeli yükümlülükler                   | (4.241.594)          | (2.030.077.194)       |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b>  |
| Dönem kârı/zararı (-)                       | (637.888.608)        | (490.096.398)         |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| <b>Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı</b> |                      |                       |
| Dönen varlıklar                             | 14.208.040           | -                     |
| Duran varlıklar                             | 7.578                | -                     |
| Kısa vadeli yükümlülükler                   | (1.320.457)          | -                     |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b>  |
| Dönem kârı/zararı (-)                       | 5.481.009            | -                     |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| <b>Göktürk Adi Ortaklığı</b>                |                      |                       |
| Dönen varlıklar                             | 1.516.069.383        | -                     |
| Duran varlıklar                             | 840.286.025          | -                     |
| Kısa vadeli yükümlülükler                   | (1.087.501.679)      | -                     |
| Uzun vadeli yükümlülükler                   | (2.205.712.643)      | -                     |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b>  |
| Dönem kârı/zararı(-)                        | (935.890.173)        | -                     |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| <b>Kemer Burgaz Adi Ortaklığı</b>           |                      |                       |
| Dönen varlıklar                             | 318.834.243          | -                     |
| Duran varlıklar                             | 1.144.194.691        | -                     |
| Kısa vadeli yükümlülükler                   | (868.286.198)        | -                     |
| Uzun vadeli yükümlülükler                   | (912.249.750)        | -                     |
|                                             | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>30 Eylül 2024</b>  |
| Dönem kârı/zararı(-)                        | (318.487.261)        | -                     |

## 8.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.

## 9.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, 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.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı adına bu dönemde açılmış ve şirketimiz aleyhine sonuçlanan 3 tüketici mahkemesi davası olup, bu dosya nedeni ile açılmış icra dosyaları da aleyhe kesinleşmiştir. Bunun yanı sıra Şirketimizin tarafı olduğu Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı nedeniyle şirketimizin davalı sıfatı ile taraf olduğu 19 adet tüketici mahkemesi davası olup, bu dosyalar nedeniyle açılmış 14 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 4 tüketici davası, 4 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

- **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.  
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 – 30 Eylül 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

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi sonrasında aşağıda yer alan işlemler gerçekleştirilmiştir.

22 Ekim 2025 tarihinde Halk Yapı Projeleri ve Geliştirme AŞ tarafından geliştirilen Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi projesinde yer alan C Blok Binası'nın 1.450.000.000 TL bedel ile ana hissedarımız Türkiye Halk Bankası AŞ'ye satışına karar verilmiştir.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ portföyünde bulunan İFM Finans Kule B Blok binasının 31.909 m<sup>2</sup> kısmının 8.320.135.000 TL+KDV bedel ile ana hissedarımız Türkiye Halk Bankası AŞ'ye satışına 22 Ekim 2025 tarihinde karar verilmiş, tapu devir işlemleri 3 Kasım 2025 tarihinde gerçekleştirilmiş ve satış bedeli peşin olarak tahsil edilmiştir.

## 11.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETLERİ

### ARSALAR

#### İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

|                                          |                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 26.06.2025                                                                                           |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-203                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 26.06.2025                                                                                           |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                           |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 54.433.000.-TL</b>                                                                    |

#### İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

|                                            |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                      | 30.06.2025                                                                                                               |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                    | Özel 2025-217                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                               |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>          | 31.01.2025                                                                                                               |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>   | İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan "Tarla ve Çalılık" niteliğindeki gayrimenkul |
| <b>TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)</b> | <b>(KDV hariç) 536.692.000.-TL</b>                                                                                       |

**ANTALYA ARSASI**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 17.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.6                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 30.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 ada, 58 parsel, “Tarla” nitelikli ve 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 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmazlar |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 632.010.000.-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                               |

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

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

**KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)**

|                                                     |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                               | 25.06.2025                                                                                                               |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                             | 2025.HALKGYO.14                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                             | 23.06.2025                                                                                                               |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>                   | 31.01.2025                                                                                                               |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>            | Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz |
| <b>TESPİT EDİLEN (ARSA+İNŞAAT) DEĞERİ (MALİYET)</b> | <b>(KDV hariç) 6.662.520.000.-TL</b>                                                                                     |

**STOKTAKİ TAŞINMAZLAR****VESEN YALILARI KONUT PROJESİ**

|                                          |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 21.02.2025                                                                                                                           |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025/ÖZL/9                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 21.02.2025                                                                                                                           |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 21.02.2025                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 8226 parsel, D blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Daire” nitelikli gayrimenkul |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 150.000.000.-TL</b>                                                                                                   |

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

|                                             |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                       | 30.06.2025                                                                                                                                                               |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                     | Özel 2025-211                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                     | 30.06.2025                                                                                                                                                               |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>           | 31.01.2025                                                                                                                                                               |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>    | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar ve proje |
| <b>TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)</b> | <b>(KDV hariç) 33.768.744.000.-TL</b>                                                                                                                                    |

**İSTANBUL BEYOĞLU OTEL**

|                                             |                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                       | 30.06.2025                                                                                            |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                     | 2025.HALKGYO.10                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                     | 30.06.2025                                                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>           | 25.01.2024                                                                                            |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>    | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz |
| <b>TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)</b> | <b>(KDV hariç) 608.100.000.-TL</b>                                                                    |

**İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 26.06.2025                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HGYO.1                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | 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 |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 4.250.180.000.-TL</b>                                                                                                                                                                                                         |

**İSTANBUL “LEVENT OTEL”**

|                                          |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 30.06.2025                                                                                                                                       |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.12                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                       |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 4.085.570.000.-TL</b>                                                                                                             |

**ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ**

|                                                |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                          | 27.06.2025                                                                                                                                       |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                        | Özel 2025-213                                                                                                                                    |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                        | 27.06.2025                                                                                                                                       |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>              | 31.01.2025                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>       | Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “çatı arası piyesli ofis ve işyeri” |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)</b> | <b>(KDV hariç) 908.610.000.- TL</b>                                                                                                              |

### İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

|                                              |                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                        | 27.06.2025                                                                                                                                        |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                      | Özel 2025-204                                                                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                      | 27.06.2025                                                                                                                                        |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>            | 31.01.2025                                                                                                                                        |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>     | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)</b> | <b>(KDV hariç) 1.503.466.000.-TL</b>                                                                                                              |

### İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

|                                          |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                                                      |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.9                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                      |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 220.000.000.-TL</b>                                                                                                              |

### İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

|                                          |                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 26.06.2025                                                                                                            |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-205                                                                                                         |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 26.06.2025                                                                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                            |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 278.250.000.-TL</b>                                                                                    |

### İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>             | 26.06.2025     |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>           | 2025.HALKGYO.8 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>           | 20.06.2025     |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b> | 31.01.2025     |

|                                          |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 280.000.000.-TL</b>                                                                                                          |

### İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

|                                          |                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-208                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 27.06.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | 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 |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 323.987.000.-TL</b>                                                                                                                                                        |

### İSTANBUL ETİLER BİNASI

|                                          |                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 26.06.2025                                                                          |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-206                                                                       |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 26.06.2025                                                                          |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                          |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 303.884.000.-TL</b>                                                  |

### İSTANBUL FATİH BİNASI

|                                          |                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                             |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.07                                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                             |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 157.000.000. -TL</b>                                                                                    |

### İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

|                                          |                                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 30.06.2025                                                                                          |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.13                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 25.06.2025                                                                                          |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.05.2025                                                                                          |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 172.000.000.-TL</b>                                                                  |

### İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>             | 26.06.2025    |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>           | Özel 2025-207 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>           | 26.06.2025    |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b> | 31.01.2025    |

|                                          |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 246.958.000.-TL</b>                                                                                                                                     |

### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

|                                          |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                                                                                                         |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.4                                                                                                                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                                                                         |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                                                                         |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | 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 |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 96.000.000.-TL</b>                                                                                                                                                                  |

### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

|                                          |                                                                                                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 30.06.2025                                                                                                                 |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.5                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                 |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mah. 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri” |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 75.000.000.-TL</b>                                                                                          |

### ANKARA KIZILAY BİNASI

|                                          |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 26.06.2025                                                                                                                                 |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.3                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                 |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mah. 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul ( 51 adet bağımsız bölüm) |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 209.470.000.-TL</b>                                                                                                         |

### ANKARA BAŞKENT BİNASI

|                                          |                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                                                                     |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.2                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                                                                     |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                                                                     |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | 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 |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 175.000.000.-TL</b>                                                                                                                             |

### İZMİR KONAK BİNASI 2

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>   | 30.06.2025    |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b> | Özel 2025-216 |

|                                          |                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 27.06.2025                                                                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                            |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 213.583.000.- TL</b>                                                                                   |

### **BURSA BİNASI**

|                                          |                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                               |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-214                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 27.06.2025                                                                                                               |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                               |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası” |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 135.985.000.-TL</b>                                                                                       |

### **KOCAELİ BİNASI**

|                                          |                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 30.06.2025                                                                                                     |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | 2025.HALKGYO.11                                                                                                |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 20.06.2025                                                                                                     |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                     |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan “Betonarme Banka Hizmet Binası” |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 143.270.000.-TL</b>                                                                             |

### **SAKARYA ADAPAZARI BİNASI**

|                                          |                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                    | 27.06.2025                                                                                                             |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>                  | Özel 2025-210                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                  | 26.06.2025                                                                                                             |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>        | 31.01.2025                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 parselde kayıtlı olan 3 bağımsız bölüm no.lu “İş Yeri” |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>       | <b>(KDV hariç) 85.000.000.-TL</b>                                                                                      |