

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

30 EYLÜL 2025 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE DİPNOTLARI

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b> | <b>1-3</b> |
|----------------------------------------------|------------|

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b> | <b>4</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b> | <b>5</b> |
|---------------------------------------------------|----------|

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b> | <b>6</b> |
|------------------------------------------|----------|

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

|      |                                                                                                                                                                            |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                                                                                                           | 7  |
| 2.   | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                                                                                                                          | 9  |
| 3.   | DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....                                                                                                                                           | 32 |
| 4.   | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                                                                                                                           | 35 |
| 5.   | TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR .....                                                                                                                                      | 37 |
| 6.   | STOKLAR .....                                                                                                                                                              | 39 |
| 7.   | PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....                                                                                                                         | 40 |
| 8.   | MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                                                                                                         | 41 |
| 9.   | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                                                                                                        | 42 |
| 10.  | MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                                | 46 |
| 11.  | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                                                                                                                         | 47 |
| 12.  | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....                                                                                                                                | 48 |
| 13.  | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                                                                                                                        | 53 |
| 14.  | DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                                                                                                                     | 54 |
| 15.  | SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                                                                                                                        | 55 |
| 16.  | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                                                                                                                        | 59 |
| 17.  | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                                                                                                                          | 60 |
| 18.  | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ .....                                                                                                                | 61 |
| 19.  | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....                                                                                                                        | 62 |
| 20.  | FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                                                                                                  | 62 |
| 21.  | GELİR VERGİLERİ .....                                                                                                                                                      | 63 |
| 22.  | PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                                                                                                                    | 65 |
| 23.  | FİNANSAL ARAÇLAR.....                                                                                                                                                      | 65 |
| 24.  | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                                                                                         | 67 |
| 25.  | FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                                                                                                                   | 74 |
| 26.  | NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI.....                                                                                                                          | 76 |
| 27.  | RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                                                                                                 | 76 |
| 28.  | NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                             | 77 |
| 29.  | FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN<br>AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI<br>GEREKEN DİĞER HUSUSLAR ..... | 78 |
| EK 1 | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                                                                                                                               | 80 |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                              |                        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                              | Dipnot<br>Referansları |                                                       |                                                       |
| <b>VARLIKLAR</b>                                             |                        |                                                       |                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                       |                        | <b>13.454.225.913</b>                                 | <b>9.925.121.584</b>                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                    | 28                     | 269.434.283                                           | 127.191.238                                           |
| Finansal Yatırımlar                                          |                        | 43.229.075                                            | -                                                     |
| Ticari Alacaklar                                             | 5                      | 19.873.727                                            | 29.829.966                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         |                        | <i>19.873.727</i>                                     | <i>29.829.966</i>                                     |
| Stoklar                                                      | 6                      | 11.769.306.014                                        | 8.413.479.725                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                       | 7                      | 47.383.592                                            | 48.786.761                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>     |                        | <i>47.383.592</i>                                     | <i>48.786.761</i>                                     |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                       |                        | 49.527.379                                            | 1.128.370                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                        | 14                     | 1.255.471.843                                         | 1.304.705.524                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>    |                        | <i>1.255.471.843</i>                                  | <i>1.304.705.524</i>                                  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                       |                        | <b>56.652.640.242</b>                                 | <b>50.155.353.163</b>                                 |
| Finansal Yatırımlar                                          |                        | 1                                                     | -                                                     |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklırdaki yatırımlar |                        | 1                                                     | -                                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                | 9                      | 53.250.461.812                                        | 50.051.584.932                                        |
| Maddi Duran Varlıklar                                        | 10                     | 57.546.325                                            | 46.776.568                                            |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                | 11                     | 5.256.369                                             | 6.637.610                                             |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>                   |                        | <i>5.256.369</i>                                      | <i>6.637.610</i>                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                       | 7                      | 3.339.375.735                                         | 50.354.053                                            |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>             | 4                      | <i>2.867.048</i>                                      | <i>8.391.327</i>                                      |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>     |                        | <i>3.336.508.687</i>                                  | <i>41.962.726</i>                                     |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                      |                        | <b>70.106.866.155</b>                                 | <b>60.080.474.747</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                      |                        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                      | Dipnot<br>Referansları |                                                       |                                                       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                     |                        |                                                       |                                                       |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                     |                        | <b>17.108.106.756</b>                                 | <b>13.097.262.083</b>                                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                             | 23                     | 8.072.334.290                                         | 4.289.804.105                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>                                 | 4                      | 6.970.861.407                                         | 3.347.722.435                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>                         |                        | 1.101.472.883                                         | 942.081.670                                           |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                     | 23                     | 2.161.672.416                                         | 2.205.196.734                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli<br/>    Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i> | 4                      | 2.161.672.416                                         | 2.205.196.734                                         |
| Ticari Borçlar                                                                       | 5                      | 381.681.905                                           | 115.547.177                                           |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                                             | 4                      | 1.505.760                                             | -                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                     |                        | 380.176.145                                           | 115.547.177                                           |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                         | 8                      | 6.245.763.429                                         | 6.191.117.030                                         |
| <i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                        | 4                      | -                                                     | 730.051.834                                           |
| <i>Mal ve Hizmet Satışlarından<br/>    Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>             |                        | 6.245.763.429                                         | 5.461.065.196                                         |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                              |                        | 11.578.812                                            | 16.890.907                                            |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>        | 13                     | 11.543.812                                            | 16.596.147                                            |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                                 | 12                     | 35.000                                                | 294.760                                               |
| Cari Dönem Vergisiyle ilgili Yükümlülükler                                           |                        | 75.077.795                                            | 36.126.708                                            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                      | 14                     | 159.998.109                                           | 242.579.422                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli<br/>    Yükümlülükler</i>            |                        | 159.998.109                                           | 242.579.422                                           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                     |                        | <b>9.273.253.742</b>                                  | <b>7.661.796.168</b>                                  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                             | 23                     | 2.253.290.653                                         | 3.818.922.630                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>                                 | 4                      | 2.249.701.546                                         | 3.818.922.630                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>                         |                        | 3.589.107                                             | -                                                     |
| Ticari Borçlar                                                                       | 5                      | 1.819.216                                             | -                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                     |                        | 1.819.216                                             | -                                                     |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                         | 8                      | 1.121.252.776                                         | 157.794.112                                           |
| <i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                        | 4                      | -                                                     | 138.722.606                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                |                        | 1.121.252.776                                         | 19.071.506                                            |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                              | 13                     | 7.222.932                                             | 7.753.371                                             |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>        |                        | 7.222.932                                             | 7.753.371                                             |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                         | 21                     | 5.889.668.165                                         | 3.677.326.055                                         |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                          |                        | <b>26.381.360.498</b>                                 | <b>20.759.058.251</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                                 |                        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | Dipnot<br>Referansları |                                                       |                                                       |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                              |                        | <b>43.725.505.657</b>                                 | <b>39.321.416.496</b>                                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                 | 15                     | 3.840.000.000                                         | 3.680.000.000                                         |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                       | 15                     | 16.705.244.631                                        | 16.705.314.440                                        |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                         | 15                     | (87.300.234)                                          | (83.162.729)                                          |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                              | 15                     | 841.380.377                                           | 842.163.518                                           |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 15                     | 1.764.434                                             | 2.213.122                                             |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları                                           |                        | 1.764.434                                             | 2.213.122                                             |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                             | 15                     | 882.972.030                                           | 869.961.211                                           |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                            |                        | 17.114.715.416                                        | 15.772.393.448                                        |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                      |                        | 4.426.729.003                                         | 1.532.533.486                                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                         |                        | <b>70.106.866.155</b>                                 | <b>60.080.474.747</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                    |                        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Dipnot<br>Referansları |                                                                  |                                                                    |                                                                  |                                                                    |
| Hasılat                                                            | 16                     | 7.145.181.962                                                    | 1.269.005.999                                                      | 764.337.030                                                      | 293.679.040                                                        |
| Satışların Maliyeti (-)                                            | 16                     | (5.624.978.337)                                                  | (682.736.571)                                                      | (55.499.326)                                                     | (21.428.707)                                                       |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>                      |                        | <b>1.520.203.625</b>                                             | <b>586.269.428</b>                                                 | <b>708.837.704</b>                                               | <b>272.250.333</b>                                                 |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                              |                        | <b>1.520.203.625</b>                                             | <b>586.269.428</b>                                                 | <b>708.837.704</b>                                               | <b>272.250.333</b>                                                 |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                        | 18                     | (183.930.241)                                                    | (67.859.663)                                                       | (151.065.917)                                                    | (57.888.252)                                                       |
| Pazarlama Giderleri (-)                                            | 18                     | (104.348.413)                                                    | (27.590.051)                                                       | (87.205.292)                                                     | (37.644.704)                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 19                     | 8.189.831.112                                                    | 577.170.433                                                        | 2.399.956.234                                                    | 173.289.473                                                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 19                     | (791.316.395)                                                    | (65.905.934)                                                       | (224.897.912)                                                    | (16.940.104)                                                       |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                 |                        | <b>8.630.439.688</b>                                             | <b>1.002.084.213</b>                                               | <b>2.645.624.817</b>                                             | <b>333.066.746</b>                                                 |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |                        | <b>8.630.439.688</b>                                             | <b>1.002.084.213</b>                                               | <b>2.645.624.817</b>                                             | <b>333.066.746</b>                                                 |
| Finansman Giderleri (-)                                            | 20                     | (3.962.234.755)                                                  | (2.027.555.650)                                                    | (2.493.131.484)                                                  | (1.092.084.380)                                                    |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)                        | 26                     | 2.552.663.065                                                    | 1.940.960.689                                                      | 1.345.329.957                                                    | 595.210.578                                                        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>       |                        | <b>7.220.867.998</b>                                             | <b>915.489.252</b>                                                 | <b>1.497.823.290</b>                                             | <b>(163.807.056)</b>                                               |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                          | 21                     | (116.028.511)                                                    | (38.549.849)                                                       | 2.290.360                                                        | 4.164.768                                                          |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                   | 21                     | (2.678.110.484)                                                  | (576.124.542)                                                      | 106.432.045                                                      | 43.916.713                                                         |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                  |                        | <b>4.426.729.003</b>                                             | <b>300.814.861</b>                                                 | <b>1.606.545.695</b>                                             | <b>(115.725.575)</b>                                               |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                         |                        | <b>4.426.729.003</b>                                             | <b>300.814.861</b>                                                 | <b>1.606.545.695</b>                                             | <b>(115.725.575)</b>                                               |
| Tanımlanmış Fayda Planları<br>Yeniden Ölçüm Kazançları             |                        | (448.688)                                                        | (154.488)                                                          | (625.013)                                                        | (188.237)                                                          |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                               |                        | <b>4.426.280.315</b>                                             | <b>300.660.373</b>                                                 | <b>1.605.920.682</b>                                             | <b>(115.913.812)</b>                                               |
| Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç                             | 22                     | 1,1981                                                           | 0,0814                                                             | 0,5345                                                           | (0,0385)                                                           |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                   | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye      | Sermaye Düzeltme Farkları | Geri Alınmış Paylar | Pay İhraç Primleri / İskontoları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Birikmiş Karlar                     |                               |                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                   |                     |                      |                           |                     |                                  | Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları                    | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | Özkaynaklar           |
| <b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler</b>                           | 15                  | <b>1.645.000.000</b> | <b>15.486.381.908</b>     | <b>(39.390.720)</b> | <b>836.428.315</b>               | <b>2.367.922</b>                                                                             | <b>824.012.053</b>                  | <b>12.925.678.030</b>         | <b>4.681.346.385</b>    | <b>36.361.823.893</b> |
| Transferler                                                       |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | 4.681.346.385                 | (4.681.346.385)         | -                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | (625.013)                                                                                    | -                                   | -                             | 1.606.545.695           | <b>1.605.920.682</b>  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış |                     | -                    | (22.087.598)              | (31.681.781)        | -                                | -                                                                                            | -                                   | -                             | -                       | <b>(53.769.379)</b>   |
| Sermaye Artırımı                                                  | 15                  | 2.035.000.000        | 1.241.020.130             | (12.090.228)        | 5.735.202                        |                                                                                              | 45.949.158                          | (780.239.023)                 | -                       | <b>2.535.375.239</b>  |
| Kar payları                                                       | 15                  |                      | -                         |                     | -                                | -                                                                                            | -                                   | (73.428.989)                  | -                       | <b>(73.428.989)</b>   |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler</b>                         | 15                  | <b>3.680.000.000</b> | <b>16.705.314.440</b>     | <b>(83.162.729)</b> | <b>842.163.517</b>               | <b>1.742.909</b>                                                                             | <b>869.961.211</b>                  | <b>16.753.356.403</b>         | <b>1.606.545.695</b>    | <b>40.375.921.446</b> |
| <b>1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler</b>                           | 15                  | <b>3.680.000.000</b> | <b>16.705.314.440</b>     | <b>(83.162.729)</b> | <b>842.163.518</b>               | <b>2.213.122</b>                                                                             | <b>869.961.211</b>                  | <b>15.772.393.448</b>         | <b>1.532.533.486</b>    | <b>39.321.416.496</b> |
| Transferler                                                       |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | 1.532.533.486                 | (1.532.533.486)         | -                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | (448.688)                                                                                    | -                                   | -                             | 4.426.729.003           | <b>4.426.280.315</b>  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | 15                  | -                    | (69.809)                  | (4.137.505)         | (783.141)                        | -                                                                                            | -                                   | -                             | -                       | <b>(4.990.455)</b>    |
| Sermaye Artırımı                                                  | 15                  | 160.000.000          | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | 13.010.819                          | (173.010.819)                 | -                       | -                     |
| Kar payları                                                       | 15                  | -                    | -                         |                     | -                                | -                                                                                            | -                                   | (17.200.699)                  | -                       | <b>(17.200.699)</b>   |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler</b>                         | 15                  | <b>3.840.000.000</b> | <b>16.705.244.631</b>     | <b>(87.300.234)</b> | <b>841.380.377</b>               | <b>1.764.434</b>                                                                             | <b>882.972.030</b>                  | <b>17.114.715.416</b>         | <b>4.426.729.003</b>    | <b>43.725.505.657</b> |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                      | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:</b>                                   |                        | <b>(5.634.960.580)</b>                                | <b>(711.241.490)</b>                                  |
| Dönem Net Karı/(Zararı)                                                              |                        | 4.426.729.003                                         | 1.606.545.695                                         |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:</b>                             |                        | <b>(4.377.999.925)</b>                                | <b>(4.103.027.572)</b>                                |
| Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                  | 10, 11                 | 27.489.934                                            | 13.479.826                                            |
| Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler                                         |                        | 2.794.138.995                                         | (108.722.405)                                         |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler                                     | 13                     | 2.709.105                                             | 3.793.891                                             |
| Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                       | 13                     | (5.052.335)                                           | 8.137.559                                             |
| Diğer Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                      | 5, 12, 13              | (259.760)                                             | (2.823.211)                                           |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                | 16, 20, 27             | 3.962.234.755                                         | 2.493.131.484                                         |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler                                                | 16, 20, 27             | (145.122.443)                                         | (14.942.719)                                          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden                                                |                        |                                                       |                                                       |
| Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/ Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler                  | 9                      | (62.604.863)                                          | -                                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe                                              |                        |                                                       |                                                       |
| Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                            | 9                      | (8.018.933.304)                                       | (2.158.316.604)                                       |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                      |                        | (2.932.600.009)                                       | (4.336.765.393)                                       |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                   |                        | <b>(5.549.410.831)</b>                                | <b>1.792.142.688</b>                                  |
| Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler                               |                        | 9.956.239                                             | 79.894.098                                            |
| Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler                                  |                        | (3.355.826.289)                                       | (321.883.351)                                         |
| Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler                           |                        | 267.953.944                                           | 105.592.114                                           |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler                      |                        | 1.018.105.063                                         | 1.592.610.967                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler     |                        | (3.523.000.562)                                       | 257.249.293                                           |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler |                        | 33.400.774                                            | 78.679.567                                            |
| <b>Faaliyetlerden Net Nakit Akışları</b>                                             |                        | <b>(134.278.827)</b>                                  | <b>(6.902.301)</b>                                    |
| Ödenen Kıdem Tazminatları                                                            |                        | (1.507.141)                                           | (2.865.048)                                           |
| Ödenen Personel Primleri                                                             |                        | (7.295.253)                                           | (6.686.091)                                           |
| Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)                                                        |                        | (125.476.433)                                         | 2.648.838                                             |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları</b>                          |                        | <b>4.783.177.976</b>                                  | <b>(1.706.651.667)</b>                                |
| Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                            | 10, 11                 | 54.598                                                | 7.090.084                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                    | 9                      | 5.478.419.392                                         | -                                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları               | 9                      | (658.362.968)                                         | (1.668.798.224)                                       |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)                         | 10                     | (36.788.169)                                          | (42.834.421)                                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)                 | 11                     | (144.877)                                             | (2.109.106)                                           |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları</b>                        |                        | <b>1.019.600.919</b>                                  | <b>2.457.619.837</b>                                  |
| Sermaye Artışı/Sermaye Avansı                                                        |                        | -                                                     | 2.535.375.239                                         |
| Payların Geri Alınması                                                               |                        | (4.990.455)                                           | (53.769.379)                                          |
| Ödenen Kar Payları                                                                   |                        | (17.200.699)                                          | (73.428.989)                                          |
| Alınan Faiz                                                                          |                        | 145.122.443                                           | 14.942.719                                            |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları                                                      |                        | 990.149.226                                           | 182.127.871                                           |
| Ödenen Faiz Ve Komisyonlar                                                           |                        | (2.656.612.448)                                       | (3.144.103.351)                                       |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net                            |                        | 2.563.132.852                                         | 2.996.475.727                                         |
| <b>Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)</b>           |                        | <b>167.818.315</b>                                    | <b>39.726.680</b>                                     |
| <b>E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>                            |                        | <b>(25.786.745)</b>                                   | <b>(59.033.374)</b>                                   |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safı Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)</b>                |                        | <b>142.031.570</b>                                    | <b>(19.306.694)</b>                                   |
| <b>F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                        |                        | <b>127.191.238</b>                                    | <b>131.829.875</b>                                    |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)</b>                            |                        | <b>269.222.808</b>                                    | <b>112.523.181</b>                                    |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket ve müşterek faaliyetleri ile bağlı ortaklığı bu raporda ("Grup") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Grup'un temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Grup'un faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Grup, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.500.000.000 TL'dir (Kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden önce 2.500.000.000 TL'dir). 5 Eylül 2025 tarihinde 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirilerek, Şirket'in sermayesi 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un merkez adresi; Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul'dur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla grup bünyesinde çalışan personel sayısı 47'dir (31 Aralık 2024: 38).

Grup, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ye başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

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

Grup, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmıştır. Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nu 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.645.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.145.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.680.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Ağustos 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Eylül 2025 tarihinde onay verilmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

| Tarih           | Sermaye       | Bedelli  | Artırım bedeli | Kaynaklar              |
|-----------------|---------------|----------|----------------|------------------------|
| 18 Ekim 2010    | 477.000.000   | Bedelli  | -              | Kuruluş sermayesi      |
| 15 Ağustos 2012 | 662.500.000   | Bedelli  | 185.500.000    | Halka arz              |
| 20 Haziran 2013 | 673.638.704   | Bedelsiz | 11.138.704     | Geçmiş yıl karlarından |
| 5 Haziran 2014  | 697.900.000   | Bedelsiz | 24.261.296     | Geçmiş yıl karlarından |
| 11 Haziran 2015 | 743.000.000   | Bedelsiz | 45.100.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 25 Mayıs 2016   | 790.000.000   | Bedelsiz | 47.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 15 Ağustos 2017 | 820.000.000   | Bedelsiz | 30.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 8 Haziran 2018  | 858.000.000   | Bedelsiz | 38.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 17 Haziran 2019 | 928.000.000   | Bedelsiz | 70.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 20 Ağustos 2020 | 970.000.000   | Bedelsiz | 42.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 20 Mayıs 2021   | 1.020.000.000 | Bedelsiz | 50.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 25 Mart 2022    | 1.530.000.000 | Bedelli  | 510.000.000    | Bedelli nakit          |
| 18 Mayıs 2022   | 1.570.000.000 | Bedelsiz | 40.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 15 Eylül 2023   | 1.645.000.000 | Bedelsiz | 75.000.000     | Geçmiş yıl karlarından |
| 8 Şubat 2024    | 3.145.000.000 | Bedelli  | 1.500.000.000  | Bedelli nakit          |
| 23 Ağustos 2024 | 3.680.000.000 | Bedelsiz | 535.000.000    | Geçmiş yıl karlarından |
| 5 Eylül 2025    | 3.840.000.000 | Bedelsiz | 160.000.000    | Geçmiş yıl karlarından |

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur. Adi ortaklık 19 Aralık 2023 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

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

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

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

| <b>Bağlı Ortaklığı</b>                 | <b>Faaliyet Türleri</b> | <b>Esas Faaliyet Konuları</b> |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.    | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |
| <b>Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar</b> | <b>Faaliyet Türleri</b> | <b>Esas Faaliyet Konuları</b> |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı       | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı     | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |
| Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı   | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |
| Göktürk Adi Ortaklığı                  | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |
| Kemer Burgaz Adi Ortaklığı             | İnşaat                  | Gayrimenkul Proje Geliştirme  |

#### Finansal Tabloların Onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değeri kâr zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Fonksiyonel para birimi TL'dir. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir. Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")'nin son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif artışı %100'ün üzerinde olduğundan, KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranları |
|----------------|----------|----------------------|--------------------------------------|
| 30 Eylül 2025  | 3.367,22 | 1,00000              | %222                                 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,25430              | %291                                 |
| 30 Eylül 2024  | 2.526,16 | 1,33294              | %343                                 |

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, aylık olarak yılsonu raporlama tarihine göre düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Eylül 2025'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

İşletmenin geçerli para birimi ekonomisinde yüksek enflasyonun varlığını tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, işletme, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29'un gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, işletmenin konsolide finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için, bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

| Bağlı ortaklık                      | Kuruluş ve faaliyet yeri | Geçerli para birimi | Grup'un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%) |                |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|----------------|
|                                     |                          |                     | 30 Eylül 2025                                    | 31 Aralık 2024 |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. | Türkiye                  | Türk Lirası         | 100%                                             | 100%           |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar (Devamı)

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

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

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

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS 11 uyarınca muhasebeleştirir.

**2.6. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

**2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

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

**UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, öz kaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

UFRS 18, kar veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet karı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

UFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UFRS 18'in uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

**Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler- UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler**

**Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması**

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir çevresel, sosyal ve yönetim (“ÇSY”) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da geleceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ÇSY ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan; ve
- gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmemen.

**Elektronik ödemelerle mutabakat**

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakılmasına izin vermektedir:

- ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması; ve
- elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

**Diğer değişiklikler**

Sözleşmeye bağlı araçlar (CLI'ler) ve rücu edilemeyen özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme'testi).

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

Grup, UFRS 9 ve UFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

**UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar**

UFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, UFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

UFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, UFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve UFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında UFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

UFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, UFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir. Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

UFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, UFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve UFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında UFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UFRS 19'in uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:**

Yıllık iyileştirmeler süreci, UFRS Muhasebe Standartlarının netliğini ve iç tutarlılığını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Temmuz 2024'te, UMSK 5 standarda küçük değişiklikler yapmak amacıyla "UFRS Muhasebe Standartlarına Yıllık İyileştirmeler-11. Değişiklik" başlıklı yayını yayımlamıştır.

**İşlem Fiyatı (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler):**

UFRS 9'da yer alan ve özellikle UFRS 9'un bazı paragraflarında, UFRS 15'teki tanımla mutlaka tutarlı olmayan bir anlamda kullanılan 'İşlem fiyatı' terimi, 'UFRS 15 uygulayarak belirlenen tutar' ile değiştirecek şekilde güncellenmiştir.

**Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler):**

Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralamada değişiklik, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir.

Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmiştir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

**UFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik: (Devamı)**

İlk Defa Uygulayıcılar İçin Korunma Muhasebesi (UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Defa Uygulanması'na Yapılan Değişiklikler)

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

- Korunma muhasebesi ile ilgili UFRS 9'daki gerekliliklerle tutarlılığını artırmak;
- Anlaşılabilirliği artırmak amaçlarıyla

UFRS 1'de, UFRS 9'a "Diğer UFRS'lerin geriye dönük uygulanması istisnası" kısmında çapraz başvuru eklenmiştir.

Finansal Tablodan Çıkarma sırasında oluşan Kar veya Zararlar (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler):

UFRS 7'deki rehberliğin finansal tablodan çıkarma sırasında oluşan kayıp ve kazançların muhasebeleştirilmesine ilişkin, tüm gereklilikleri örneklemediğini açıklayan bir ifade eklenmiştir. Ayrıca, "gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan girdiler" ifadesi, UFRS 13 terminolojisiyle uyumlu olması için "gözlemlenemeyen girdiler" olarak düzeltilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer ile İşlem Fiyatı Arasındaki Ertelenmiş Farkın Açıklanması (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler):

Mayıs 2011'de yayımlanan UFRS 13 sonrası düzeltilmeyen ifade, bu değişiklik ile işlem fiyatının ilk tanımlama anında piyasa değerinden farklı olabileceği kavramını basitleştirip netleştirerek açıklamaktadır. Gerçeğe uygun değeri, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasada alınıp satılan bir fiyatla (Seviye 1 girdi) veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanan bir değerlendirme tekniğiyle desteklenmez. (Bu durumlarda sonraki dönemlerde fark, UFRS 9'a göre kar veya zararda tanınacaktır.)

Kredi Riski Açıklamaları:

UFRS 7'nin atıfta bulunulan paragraflarındaki tüm gereklilikleri mutlaka örneklemediğini açıklamak için IG1 paragrafını değiştirilerek netlik sağlamıştır.

Fiili Vekilin Belirlenmesi (UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'a Yapılan Değişiklikler):

Yatırımcının başka bir tarafın kendi adına hareket edip etmediğini belirlenmesi sırasında, yatırımcı faaliyetlerini yönlendiren tarafların, yatırımcının adına hareket etmesi için o tarafı yönlendirme yeteneğine sahip olduğunda, bir tarafın fiili vekil olarak hareket edip etmediğini belirlemek için daha az kesin bir dil kullanacak şekilde değiştirilmiştir, bu durumda değerlendirme gereklidir.

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası, UMS 7'deki ifade, "maliyet yöntemi"nden "maliyet üzerinden muhasebeleştirilen" şeklinde düzeltilmiştir.

**Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri**

Aralık 2024'te, UMSK doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmelere, bazen yenilenebilir enerji tedarik antlaşmaları ("YETA'lar") denilen sözleşmelere UFRS 9'un uygulanmasındaki zorlukları ele almak amacıyla UFRS 9'u değiştirmiştir. Değişiklikler şunlara yönelik rehberlik içermektedir:

- Bu tür YETA'lar kapsamında elektrik alıcıları için "kendi için kullanım" muafiyeti ve
- Elektrik alım veya satışlarını YETA'lar kullanarak korunan şirketler için korunma muhasebesi gereklilikleri.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve UFRS 19 Kamu Gözetimi Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar'a yönelik bazı YETA'lar için yeni açıklama gereklilikleri.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulama izinlidir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)**

**Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri (Devamı)**

*YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti*

Eğer YETA'lar aracılığıyla elektrik satın alırken UFRS 9 kapsamında kendi için kullanım muafiyeti uygulanmazsa, YETA'lar türev olarak kabul edilir ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçülür; bu da YETA'lar genellikle uzun vadeli sözleşmeler olduğundan, gelir tablosunda önemli dalgalanmalara yol açabilir.

Kendi için kullanım muafiyetinin YETA'lara uygulanabilmesi için, UFRS 9, şirketlerin sözleşmenin, şirketin beklenen alım veya kullanım gereksinimlerine uygun olup olmadığını değerlendirmelerini gerektirir – örneğin, şirketin satın alınan elektriği tüketeceğini beklemesi gibi. Elektrik benzersiz özellikleri, depolanamaması ve kullanılmayan elektriğin kısa bir süre içinde piyasaya satılması gerekliliği ve bu satışların piyasa koşullarına göre gerçekleşmesi, kısa vadeli fiyat spekülasyonlarından değildir, bu da mevcut muafiyetin uygulanmasında bir netlik ihtiyacı doğurmuştur. Değişiklikler, şirketlerin, sözleşme dönemi boyunca net elektrik alıcısı olmaya devam etmeleri bekleniyorsa, YETA'lar için kendi için kullanım muafiyetini uygulamalarına izin verir.

Bu değişiklikler, önceki dönemlerin düzeltilmesini gerektirmeksizin, ilk uygulama raporlama döneminin başlangıcındaki durum ve koşullara dayanarak geriye dönük olarak uygulanır.

*YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği*

Sanal YETA'lar (fark sözleşmeleri) ile kendi için kullanım muafiyeti karşılamayan YETA'lar türev olarak muhasebeleştirilip gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçüldüğünden, UFRS 9'daki korunma muhasebesi gereklilikleri, YETA'lar için korunma muhasebesinin uygulanmasına izin verecek şekilde değiştirilmiştir. Bu değişiklik, kar veya zarar dalgalanmalarını azaltmayı amaçlamaktadır:

- Şirketlerin, korunan araç olarak yenilenebilir elektrik satışları veya alımlarının değişken nominal hacmini, sabit bir hacim yerine belirlemelerine izin verir.
- Korunan öğeyi, korunma aracı olarak kullanılan aynı hacim varsayımlarıyla ölçmelerine olanak tanır.

Bu değişiklikler, yalnızca ilk uygulama tarihinden sonra belirlenen yeni korunma işlemlerine ileriye yönelik olarak uygulanır. Ayrıca, şirketlerin mevcut bir korunma muhasebesi ilişkisini sonlandırmalarına ve aynı korunma aracını (yani doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmeleri) yeni bir korunma ilişkisinde belirlemesine ve değişikliklerin uygulanmasına olanak tanır.

***Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler***

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Takas Edilebilirliğin bulunmaması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**İlişkili Taraflar**

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

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

- (ii) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Hasılat**

*Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

*Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

*Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini. Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

*Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

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

Değişken bedel Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Hasılat (Devamı)**

*Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

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

*Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir. Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

*Gayrimenkul Satışı:*

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:*

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

*Temettü ve Faiz Geliri:*

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

##### *Arsa Satışları:*

Projelendirilmemiş arsaların TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

##### *Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi İle Projelendirilen Arsaların Satışları:*

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

##### *Danışmanlık Gelirleri:*

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

#### Stoklar

Stoklar, enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri enflasyona göre düzeltilmiş değerinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklar standart maliyet yöntemi ile maliyetlendirilir.

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, enflasyona göre düzeltilmiş değerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri

##### Kiracı Durumunda Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kiralama İşlemleri (Devamı)**

**Kiracı Durumunda Grup (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

*Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

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

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

*Bilgisayar Yazılımı*

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

*Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması*

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

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

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

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

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

**Borçlanma Maliyetleri**

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

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar**

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

Değer düşüklüğü (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

*Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi*

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

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

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

**Kur Değişiminin Etkileri**

*Yabancı para işlem ve bakiyeler*

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

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Pay Başına Kazanç**

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

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

**Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Şirketin bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

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 bağlanmıştır,

- 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. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlar kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)**

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Halk GYO'nun 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 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 kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 (2023: %0) oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

*Kıdem Tazminatları:*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

*İzin karşılığı*

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Grup, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Grup çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır. İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Devamı)**

**Nakit Akış Tablosu**

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

**Sermaye ve Temettüleri**

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

**2.5. Bölümlere Göre Raporlama**

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

**2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Grup’un Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

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

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

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

Grup, genel olarak gerçeğe uygun değer belirlenmesinde Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### 3.1. Bağlı Ortaklıklar

##### Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

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

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

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

|                           | 30 Eylül 2025   | 31 Aralık 2024  |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| 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) |

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

#### 3.2. Müşterek Faaliyetler

Grup'un müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı     | %50           | %50            |
| Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı   | %50           | %50            |
| Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı | %50           | -              |
| Göktürk Adi Ortaklığı                | %57,50        | -              |
| Kemer Burgaz Adi Ortaklığı           | %57,50        | -              |

##### Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

|                                         | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <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              |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

##### 3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

###### Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

|                                           | 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)        |

###### Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı

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

|                                             | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <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            | -                    |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

##### 3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

###### Göktürk Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Göktürk Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Göktürk Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

|                              | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <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)        | -                    |

###### Kemer Burgaz Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Kemer Burgaz Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Grup, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Kemer Burgaz Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

|                                   | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <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)        | -                    |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

|                                                           | 30 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> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Borçlar            |                        |             |                        | Peşin Ödenmiş Giderler/<br>Ertelenmiş Gelirler |                |                      |                |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                       | Kısa vadeli        |                        | Uzun vadeli |                        | Kısa Vadeli                                    |                | Uzun Vadeli          |                |
|                                                       | Ticari             | Ticari olmayan         | Ticari      | Ticari olmayan         | Ticari                                         | Ticari olmayan | Ticari               | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                |                      |                |
| Halkbank AŞ                                           | -                  | (8.751.493.945)        | -           | (2.217.503.363)        | -                                              | -              | -                    | -              |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                    |                        |             |                        |                                                |                |                      |                |
| 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>       |
|                                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                |                      |                |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Borçlar            |                        |             |                        | Peşin Ödenmiş Giderler/<br>Ertelenmiş Gelirler |                |                      |                |
|                                                       | Kısa vadeli        |                        | Uzun vadeli |                        | Kısa Vadeli                                    |                | Uzun Vadeli          |                |
|                                                       | Ticari             | Ticari olmayan         | Ticari      | Ticari olmayan         | Ticari                                         | Ticari olmayan | Ticari               | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                |                      |                |
| Halkbank AŞ                                           | -                  | (4.845.734.079)        | -           | (3.740.371.668)        | (730.051.834)                                  | -              | (138.722.606)        | -              |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                    |                        |             |                        |                                                |                |                      |                |
| Halk Yatırım Menkul Değ.AŞ                            | -                  | -                      | -           | -                      | -                                              | -              | -                    | -              |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                  | (99.608.978)           | -           | (78.550.962)           | -                                              | -              | 8.391.327            | -              |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                  | (607.576.112)          | -           | -                      | -                                              | -              | -                    | -              |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>-</b>           | <b>(5.552.919.169)</b> | <b>-</b>    | <b>(3.818.922.630)</b> | <b>(730.051.834)</b>                           | <b>-</b>       | <b>(130.331.279)</b> | <b>-</b>       |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| 1 Ocak - 30 Eylül 2025                                |                        |                      |                      |                                 |                      |                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Gayrimenkul Satışları  | Faiz gelirleri       | Faiz giderleri       | Kur farka gelirleri / giderleri | Kira geliri          | Diğer gelir / gider |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                        |                      |                      |                                 |                      |                     |
| Halkbank AŞ                                           | (5.159.056.643)        | (139.737.849)        | 1.490.108.209        | (350.204)                       | (668.830.702)        | 178.378.569         |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                        |                      |                      |                                 |                      |                     |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                      | -                    | 121.909.048          | -                               | -                    | 5.077.598           |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                      | -                    | 5.689.843            | 29.813.682                      | -                    | -                   |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>(5.159.056.643)</b> | <b>(139.737.849)</b> | <b>1.617.707.100</b> | <b>29.463.478</b>               | <b>(668.830.702)</b> | <b>183.456.167</b>  |

| 1 Ocak - 30 Eylül 2024                                |                       |                     |                      |                     |                      |                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Gayrimenkul Satışları | Faiz gelirleri      | Faiz giderleri       | Kur farka giderleri | Kira geliri          | Diğer gelir / gider |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                       |                     |                      |                     |                      |                     |
| Halkbank AŞ                                           | -                     | (13.023.036)        | 1.722.157.042        | (328.398)           | (515.893.432)        | 28.877.281          |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                       |                     |                      |                     |                      |                     |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                     | -                   | 347.883.755          | -                   | -                    | 15.286.494          |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                     | -                   | 9.453.537            | 34.542.543          | -                    | -                   |
| Halk Yatırım Menkul Değ.AŞ                            | -                     | -                   | -                    | -                   | -                    | 1.279.648           |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>-</b>              | <b>(13.023.036)</b> | <b>2.079.494.334</b> | <b>34.214.145</b>   | <b>(515.893.432)</b> | <b>45.443.423</b>   |

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

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

|                                        | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar | 21.451.663               | 20.029.718               |
|                                        | <b>21.451.663</b>        | <b>20.029.718</b>        |

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar

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

| Kısa Vadeli Ticari Alacaklar | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar (*)         | 20.064.165        | 30.273.973        |
| Beklenen zarar karşılığı (-) | (190.438)         | (444.007)         |
| <b>Toplam</b>                | <b>19.873.727</b> | <b>29.829.966</b> |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacağı (senetler) bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)**

**5.1. Ticari Alacaklar (Devamı)**

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

| Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Satılan konutlar                                                                                 | 14.896.796        | 8.726.392         |
| <i>Evora İzmir projesi</i>                                                                       | 14.896.796        | 8.726.392         |
| Kiralanan gayrimenkuller (*)                                                                     | 5.167.369         | 3.485.720         |
| Danışmanlıklar                                                                                   | -                 | 18.061.861        |
| Beklenen zarar karşılığı (-)                                                                     | (190.438)         | (444.007)         |
| <b>Toplam</b>                                                                                    | <b>19.873.727</b> | <b>29.829.966</b> |

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

| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | 30 Eylül<br>2025 | 30 Eylül<br>2024 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Açılış bakiyesi                             | (444.007)        | (940.188)        |
| Konusu kalmayan karşılıklar                 | 253.569          | 762.671          |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>                     | <b>(190.438)</b> | <b>(177.517)</b> |

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

**5.2. Ticari Borçlar**

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

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar                 | 30 Eylül<br>2025   | 31 Aralık<br>2024  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari borçlar                             | 380.176.145        | 115.547.177        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4) | 1.505.760          | -                  |
| <b>Toplam</b>                              | <b>381.681.905</b> | <b>115.547.177</b> |

| Uzun Vadeli Ticari Borçlar | 30 Eylül<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Ticari borçlar             | 1.819.216        | -                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>1.819.216</b> | <b>-</b>          |

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

| Stoklar                                              | 1 Ocak 2025<br>Açılış değeri | Giriş                | Çıkış    | 30 Eylül 2025<br>Kapanış değeri |
|------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------|---------------------------------|
| Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>               | 2.243.823                    | -                    | -        | 2.243.823                       |
| Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>                   | 3.227.129.157                | 830.395.784          | -        | 4.057.524.941                   |
| Paye Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>        | 416.644.150                  | -                    | -        | 416.644.150                     |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup> | 4.767.462.595                | 594.701.200          | -        | 5.362.163.795                   |
| Vesen Yalıları Konut Projesi                         | -                            | 170.942.806          | -        | 170.942.806                     |
| Yenibosna Projesi                                    | -                            | 231.528.334          | -        | 231.528.334                     |
| Göktürk Projesi <sup>(5)</sup>                       | -                            | 1.272.767.940        | -        | 1.272.767.940                   |
| Kemerburgaz Projesi <sup>(6)</sup>                   | -                            | 255.490.225          | -        | 255.490.225                     |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>8.413.479.725</b>         | <b>3.355.826.289</b> | <b>-</b> | <b>11.769.306.014</b>           |

| Stoklar                                              | 1 Ocak 2024<br>Açılış değeri | Giriş                | Çıkış    | 30 Eylül 2024<br>Kapanış değeri |
|------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------|---------------------------------|
| Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>               | 2.243.822                    | -                    | -        | 2.243.822                       |
| Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>                   | 2.442.585.758                | 575.844.948          | -        | 3.018.430.706                   |
| Paye Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>        | 416.644.152                  | -                    | -        | 416.644.152                     |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup> | 2.491.527.470                | 1.635.435.117        | -        | 4.126.962.587                   |
| Vesen Yalıları Konut Projesi                         | -                            | -                    | -        | -                               |
| Yenibosna Projesi                                    | -                            | -                    | -        | -                               |
| Göktürk Projesi                                      | -                            | -                    | -        | -                               |
| Kemerburgaz Projesi                                  | -                            | -                    | -        | -                               |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>5.353.001.202</b>         | <b>2.211.280.065</b> | <b>-</b> | <b>7.564.281.267</b>            |

<sup>(1)</sup> Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde tarihi maliyet değeriyle 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Grup, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 30 Eylül 2025 raporlama döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir (31 Aralık 2024 döneminde stoklar içerisinde bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir).

<sup>(2)</sup> Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. 30 Eylül 2025 raporlama döneminde 843 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde ise 799 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

<sup>(3)</sup> Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta no.lu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirketin beklenen asgari hasılat payı tutarı tarihi maliyet ile 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 225 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde 191 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

<sup>(4)</sup> Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ. Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 7 Temmuz 2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret AŞ'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 1 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis (Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaat faaliyetleri için 19 Eylül 2022 Tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Eylül 2025 raporlama döneminde 223 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde ise, 160 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**6. STOKLAR (Devamı)**

(5) Şirketimiz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Göktürk Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel'de yer alan 35.966,98 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Kemer projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 78.952,15 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır. Toplam 274 bağımsız bölümünden oluşan projede 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 61 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır.

(6) Şirketimiz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Kemer Burgaz Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel'de yer alan 42.596,97 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Country projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 82.493,70 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

Şirketin stokları üzerinde ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmaktadır).

**7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

|                                           | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                   |                   |
| Verilen sipariş avansları                 | 10.412.426        | -                 |
| Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler   | 36.971.166        | 48.786.761        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>47.383.592</b> | <b>48.786.761</b> |

|                                                        | 30 Eylül<br>2025     | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>              |                      |                   |
| İştirak edilen ortaklıklar için peşin ödenen gider (*) | 1.289.031.749        | -                 |
| Verilen yatırım avansları                              | 1.980.542.401        | 39.941.644        |
| İlişkili taraflara verilen yatırım avansları           | 2.867.048            | 8.391.327         |
| Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler                | 66.934.537           | 2.021.082         |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>3.339.375.735</b> | <b>50.354.053</b> |

(\*) Şirketimiz, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul A.Ş. ve Doğ-Yap İnş. Tic. AŞ'den 346.449.152 TL bedel ile satın almıştır. Ayrıca, 24 Haziran 2025 tarihli pay devri sözleşmeleri ile Göktürk Adi Ortaklığı'nın ve Kemer Burgaz Adi Ortaklığı'nın %57,50'şer hisselerini Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den, sırasıyla 280.000.000 TL ve 575.000.000 TL bedel ile satın almıştır. Satın alım bedellerinden, şirketlerin özkaynak ve ortaklara olan borçlarının düşülmesinden sonra kalan tutar peşin ödenmiş giderler kaleminde sınıflanarak kayıt altına alınmıştır.

|                                           | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                   |                   |
| Verilen sipariş avansları                 | 10.412.426        | -                 |
| Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler   | 36.971.166        | 48.786.761        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>47.383.592</b> | <b>48.786.761</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

| <b>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler<br/>detay (Tümü)</b> | <b>30 Eylül<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                | 3.304.792.311            | 3.163.743.808             |
| İzmir Evora projesi                                                  | 2.371.592.386            | 1.968.642.745             |
| Göktürk Projesi                                                      | 1.140.289.224            | -                         |
| Paye Sakarya projesi                                                 | 72.831.807               | 320.433.597               |
| Danışmanlık hizmetleri                                               | 192.510.477              | 8.245.046                 |
| Gayrimenkul satışları için alınan avanslar                           | 285.000.000              | -                         |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                           | -                        | 887.845.946               |
| <b>Toplam</b>                                                        | <b>7.367.016.205</b>     | <b>6.348.911.142</b>      |

| <b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler<br/>(Kısa Vadeli)</b> | <b>30 Eylül<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                 | 3.304.792.312            | 3.163.743.808             |
| İzmir Evora projesi                                                   | 2.371.592.385            | 1.968.642.745             |
| Paye Sakarya projesi                                                  | 72.831.807               | 320.433.597               |
| Danışmanlık hizmetleri                                                | 477.510.477              | 8.245.046                 |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                            | -                        | 730.051.834               |
| Göktürk Projesi                                                       | 19.036.448               | -                         |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>6.245.763.429</b>     | <b>6.191.117.030</b>      |

| <b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler<br/>(Uzun Vadeli)</b> | <b>30 Eylül<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Göktürk Projesi                                                       | 1.121.252.776            | -                         |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                            | -                        | 138.722.606               |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                 | -                        | 19.071.506                |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>1.121.252.776</b>     | <b>157.794.112</b>        |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

### Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız değerleme şirketleri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme AŞ ve Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme değerine göre belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyon katsayıları ile hesaplanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 27.740.643.000,21 TL'dir (31 Aralık 2024: 22.977.771.708 TL).

30 Eylül 2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

|                                      | 1 Ocak 2025<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri | Giriş              | Çıkış                  | Transfer | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 30 Eylül 2025<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------------|----------|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                                        |                    |                        |          |                              |                                          |
| İstanbul Salıpazarı Arsası           | 56.608.882                             | -                  | -                      | -        | 1.908.978                    | 58.517.860                               |
| Antalya Muratpaşa Arsası             | 789.303.310                            | -                  | -                      | -        | (109.864.867)                | 679.438.443                              |
| İstanbul Beykoz Arsası               | 539.347.228                            | -                  | -                      | -        | 37.620.190                   | 576.967.418                              |
| <b>Arsalar toplamı</b>               | <b>1.385.259.420</b>                   | -                  | -                      | -        | <b>(70.335.699)</b>          | <b>1.314.923.721</b>                     |
| Ankara Bahçelievler Binası 1         | 96.580.783                             | -                  | -                      | -        | 6.623.424                    | 103.204.207                              |
| Ankara Bahçelievler Binası 2         | 75.257.753                             | -                  | -                      | -        | 5.370.533                    | 80.628.286                               |
| Ankara Başkent Binası                | 178.135.101                            | -                  | -                      | -        | 9.997.567                    | 188.132.668                              |
| Ankara Kızılay Binası                | 214.484.595                            | -                  | -                      | -        | 10.704.834                   | 225.189.429                              |
| Bursa Binası                         | 137.972.547                            | -                  | -                      | -        | 8.217.287                    | 146.189.834                              |
| İstanbul Beşiktaş Binası             | 283.695.387                            | -                  | -                      | -        | 15.435.556                   | 299.130.943                              |
| İstanbul Etiler Binası               | 302.586.338                            | 12.863.893         | -                      | -        | 11.238.385                   | 326.688.616                              |
| İstanbul Ataköy Binası               | 220.756.075                            | -                  | -                      | -        | 15.753.565                   | 236.509.640                              |
| İstanbul Bakırköy Binası             | 282.216.573                            | -                  | -                      | -        | 18.795.696                   | 301.012.269                              |
| İstanbul Fatih Binası                | 158.041.281                            | -                  | -                      | -        | 10.740.600                   | 168.781.881                              |
| İstanbul Salıpazarı Binası           | 1.514.384.163                          | -                  | -                      | -        | 101.907.668                  | 1.616.291.831                            |
| İstanbul Nişantaşı Binası            | 179.364.311                            | -                  | -                      | -        | 5.543.226                    | 184.907.537                              |
| İstanbul Şişli Binası                | 249.221.065                            | 779.943            | -                      | -        | 15.667.990                   | 265.668.998                              |
| Levent Otel                          | 4.139.176.398                          | 2.285.456          | -                      | -        | 252.990.373                  | 4.394.452.227                            |
| Ataşehir Finans Kule                 | 4.264.605.986                          | -                  | -                      | -        | 304.523.755                  | 4.569.129.741                            |
| İstanbul Caddebostan Binası          | 324.561.601                            | -                  | -                      | -        | 23.738.621                   | 348.300.222                              |
| İstanbul Finans Kule A Blok          | 20.085.270.687                         | 363.662.966        | -                      | -        | 5.319.997.776                | 25.768.931.429                           |
| İstanbul Finans Kule B Blok          | 13.555.529.669                         | 278.770.710        | (5.121.694.052)        | -        | 1.894.240.956                | 10.606.847.283                           |
| İzmir Konak Binası-1                 | 401.374.681                            | -                  | (356.725.340)          | -        | (44.649.341)                 | -                                        |
| İzmir Konak Binası-2                 | 214.484.595                            | -                  | -                      | -        | 15.126.489                   | 229.611.084                              |
| Kocaeli Binası                       | 144.244.026                            | -                  | -                      | -        | 9.777.502                    | 154.021.528                              |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok            | 940.721.909                            | -                  | -                      | -        | 36.073.656                   | 976.795.565                              |
| Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina) | 85.292.120                             | -                  | -                      | -        | 6.086.605                    | 91.378.725                               |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası         | 618.367.868                            | -                  | -                      | -        | 35.366.280                   | 653.734.148                              |
| <b>Binalar toplamı</b>               | <b>48.666.325.512</b>                  | <b>658.362.968</b> | <b>(5.478.419.392)</b> | -        | <b>8.089.269.003</b>         | <b>51.935.538.091</b>                    |
| <b>Toplam</b>                        | <b>50.051.584.932</b>                  | <b>658.362.968</b> | <b>(5.478.419.392)</b> | -        | <b>8.018.933.304</b>         | <b>53.250.461.812</b>                    |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

|                                      | 1 Ocak 2024                 |                      |              |                 |                                  | 30 Eylül 2024               |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u> | <u>Gerçeğe Uygun Değeri</u> | <u>Giriş</u>         | <u>Çıkış</u> | <u>Transfer</u> | <u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</u> | <u>Gerçeğe Uygun Değeri</u> |
| İstanbul Salıpazarı Arsası           | 54.054.459                  | -                    | -            | -               | 733.334                          | 54.787.793                  |
| Antalya Muratpaşa Arsası             | 1.120.138.865               | -                    | -            | -               | (206.529.871)                    | 913.608.994                 |
| İstanbul Beykoz Arsası               | 540.544.589                 | -                    | -            | -               | 25.669.985                       | 566.214.574                 |
| <b>Arsalar toplamı</b>               | <b>1.714.737.913</b>        | -                    | -            | -               | <b>(180.126.552)</b>             | <b>1.534.611.361</b>        |
| Ankara Bahçelievler Binası 1         | 88.537.476                  | -                    | -            | -               | 4.191.049                        | 92.728.525                  |
| Ankara Bahçelievler Binası 2         | 63.933.377                  | -                    | -            | -               | 7.932.319                        | 71.865.696                  |
| Ankara Başkent Binası                | 119.926.340                 | -                    | -            | -               | 51.898.006                       | 171.824.346                 |
| Ankara Kızılay Binası                | 196.646.393                 | 3.718.723            | -            | -               | 6.041.874                        | 206.406.990                 |
| Bursa Binası                         | 130.907.124                 | -                    | -            | -               | 2.661.443                        | 133.568.567                 |
| İstanbul Beşiktaş Binası             | 261.325.350                 | -                    | -            | -               | 9.339.734                        | 270.665.084                 |
| İstanbul Etiler Binası               | 287.033.511                 | -                    | -            | -               | 4.535.054                        | 291.568.565                 |
| İstanbul Ataköy Binası               | 191.408.704                 | -                    | -            | -               | 11.847.810                       | 203.256.514                 |
| İstanbul Bakırköy Binası             | 243.655.133                 | -                    | -            | -               | 26.385.663                       | 270.040.796                 |
| İstanbul Fatih Binası                | 134.576.964                 | -                    | -            | -               | 17.865.422                       | 152.442.386                 |
| İstanbul Salıpazarı Binası           | 1.341.904.301               | -                    | -            | -               | 105.398.225                      | 1.447.302.526               |
| İstanbul Karaköy Binası              | 643.061.667                 | -                    | -            | -               | 32.040.325                       | 675.101.992                 |
| İstanbul Nişantaşı Binası            | 166.606.202                 | -                    | -            | -               | 6.161.836                        | 172.768.038                 |
| İstanbul Şişli Binası                | 236.963.564                 | -                    | -            | -               | (1.595.424)                      | 235.368.140                 |
| Levent Otel                          | 3.663.525.508               | 1.948.104            | -            | -               | 329.013.157                      | 3.994.486.769               |
| Ataşehir Finans Kule                 | 4.014.941.533               | 7.605.139            | -            | -               | 73.398.359                       | 4.095.945.031               |
| İstanbul Caddebostan Binası          | 298.804.602                 | 1.668.101            | -            | -               | (12.937.327)                     | 287.535.376                 |
| İstanbul Finans Kule A Blok          | 15.984.320.359              | 947.796.131          | -            | -               | 908.833.272                      | 17.840.949.762              |
| İstanbul Finans Kule B Blok          | 11.825.822.312              | 706.062.026          | -            | -               | 709.532.600                      | 13.241.416.938              |
| İzmir Konak Binası-1                 | 387.961.899                 | -                    | -            | -               | 4.475.616                        | 392.437.515                 |
| İzmir Konak Binası-2                 | 202.136.000                 | -                    | -            | -               | 4.750.095                        | 206.886.095                 |
| Kocaeli Binası                       | 132.526.622                 | -                    | -            | -               | 6.849.273                        | 139.375.895                 |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok            | 905.468.490                 | -                    | -            | -               | 22.252.313                       | 927.720.803                 |
| Sakarya Adapazarı Binası (Yeni Bina) | 85.741.555                  | -                    | -            | -               | 157.551                          | 85.899.106                  |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası         | 584.932.646                 | -                    | -            | -               | 7.414.911                        | 592.347.557                 |
| <b>Binalar toplamı</b>               | <b>42.192.667.632</b>       | <b>1.668.798.224</b> | -            | -               | <b>2.338.443.156</b>             | <b>46.199.909.012</b>       |
| <b>Toplam</b>                        | <b>43.907.405.545</b>       | <b>1.668.798.224</b> | -            | -               | <b>2.158.316.604</b>             | <b>47.734.520.373</b>       |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                | Portföye Giriş Tarihi | Portföye Giriş Tutarı (*) | Değerleme Yöntemi           | Değerleme Tarihi | Ekspertiz Değeri (*)  | Kiracı/Kiracılar                                             | Elde Edilen Kira Geliri (2025 Dokuz Aylık) (TL) | Direkt işletme/bakım giderleri (2025 Dokuz Aylık) (TL) | Elde Edilen Kira Geliri (2024 Dokuz Aylık) (TL) | Direkt işletme/bakım giderleri (2024 Dokuz Aylık) (TL) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| İstanbul Salıpazarı Arsası                                   | 26 Ocak 2018          | 5.178.343                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 54.433.000            | -                                                            | -                                               | 1.413.991                                              | -                                               | 185.448                                                |
| Antalya Muratpaşa Arsası <sup>1</sup>                        | 22 Nisan 2022         | 204.000.000               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 17 Haziran 2025  | 632.010.000           | -                                                            | -                                               | 357.857                                                | -                                               | 1.035.812                                              |
| İstanbul Beykoz Arsası                                       | 23 Mayıs 2023         | 163.417.459               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 536.692.000           | -                                                            | -                                               | 393.213                                                | -                                               | 561.101                                                |
| <b>Arsalar toplamı</b>                                       |                       | <b>372.595.802</b>        |                             |                  | <b>1.223.135.000</b>  |                                                              |                                                 | <b>2.165.061</b>                                       |                                                 | <b>1.782.361</b>                                       |
| Ankara Bahçelievler Binası 1                                 | 28 Ekim 2010          | 6.681.356                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 96.000.000            | T. Halk Bankası AŞ                                           | 3.814.254                                       | 33.129                                                 | 3.214.082                                       | 60.587                                                 |
| Ankara Bahçelievler Binası 2                                 | 28 Ekim 2010          | 5.684.746                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 75.000.000            | İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ                 | 2.518.853                                       | 23.001                                                 | 2.241.446                                       | 25.616                                                 |
| Ankara Başkent Binası                                        | 28 Ekim 2010          | 9.541.729                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 175.000.000           | Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ | 5.639.310                                       | 73.236                                                 | 2.974.806                                       | 119.838                                                |
| Ankara Kızılay Binası <sup>11</sup>                          | 28 Ekim 2010          | 12.475.237                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 209.470.000           | T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı                 | 2.797.176                                       | 309.357                                                | 3.565.866                                       | 195.581                                                |
| Ataşehir Finans Plaza                                        | 12 Ocak 2012          | 126.548.795               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 4.250.180.000         | R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ                   | 118.634.528                                     | 9.528.381                                              | 54.614.683                                      | 808.135                                                |
| Bursa Binası <sup>2</sup>                                    | 28 Ekim 2010          | 8.500.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 135.985.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | -                                               | 134.132                                                | -                                               | 86.468                                                 |
| İstanbul Ataköy Binası                                       | 28 Ekim 2010          | 5.061.500                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 220.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 4.529.427                                       | 166.265                                                | 3.816.722                                       | 120.918                                                |
| İstanbul Bakırköy Binası                                     | 28 Ekim 2010          | 9.023.500                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 280.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 8.105.290                                       | 100.005                                                | 6.829.924                                       | 133.903                                                |
| İstanbul Beşiktaş Binası                                     | 27 Ekim 2010          | 11.893.840                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 278.250.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 6.913.336                                       | 167.003                                                | 5.825.523                                       | 78.388                                                 |
| İstanbul Etiler Binası <sup>3</sup>                          | 27 Ekim 2010          | 11.000.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 303.884.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 5.769.059                                       | 46.526                                                 | 3.884.322                                       | 112.657                                                |
| İstanbul Fatih Binası                                        | 28 Ekim 2010          | 6.380.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 157.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 3.861.932                                       | 137.490                                                | 3.254.258                                       | 134.644                                                |
| İstanbul Karaköy Binası <sup>4</sup>                         | 2 Kasım 2010          | 23.500.000                | -                           | -                | -                     | T. Halk Bankası AŞ                                           | -                                               | -                                                      | 8.349.840                                       | 1.877.118                                              |
| İstanbul Nişantaşı Binası <sup>5</sup>                       | 2 Kasım 2010          | 5.000.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 172.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 1.881.281                                       | 121.324                                                | 2.691.793                                       | 36.704                                                 |
| İstanbul Salıpazarı Binası                                   | 28 Ekim 2010          | 38.050.960                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 27 Haziran 2025  | 1.503.466.000         | Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ           | 43.266.310                                      | 48.232                                                 | 38.225.488                                      | 1.083.467                                              |
| İstanbul Şişli Binası                                        | 2 Kasım 2010          | 11.000.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 246.958.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | -                                               | 3.011.947                                              | 4.452.259                                       | 146.727                                                |
| İzmir Konak Binası-1 <sup>6</sup>                            | 2 Kasım 2010          | 13.400.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Haziran 2025  | 331.824.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | -                                               | 1.161.754                                              | -                                               | 1.517.002                                              |
| İzmir Konak Binası-2 <sup>7</sup>                            | 2 Kasım 2010          | 10.290.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 213.583.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | -                                               | 140.999                                                | -                                               | 267.641                                                |
| Kocaeli Binası                                               | 28 Ekim 2010          | 6.519.193                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 143.270.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 4.767.818                                       | 121.290                                                | 4.017.602                                       | 136.868                                                |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok                                    | 11 Eylül 2012         | 67.860.443                | Maliyet Yöntemi             | 27 Haziran 2025  | 908.610.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 32.094.235                                      | 4.054.325                                              | 32.666.026                                      | 3.576.961                                              |
| Levent Otel Binası                                           | 3 Kasım 2010          | 91.186.481                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 30 Haziran 2025  | 4.085.570.000         | Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ                      | 83.445.468                                      | 1.304.799                                              | 94.596.769                                      | 2.727.064                                              |
| Sakarya Adapazarı Binası                                     | 15 Ocak 2021          | 10.200.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 85.000.000            | T. Halk Bankası AŞ                                           | 1.833.310                                       | 105.540                                                | 1.579.047                                       | 91.428                                                 |
| İstanbul Caddeston Binası <sup>8</sup>                       | 3 Kasım 2010          | 6.300.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 27 Haziran 2025  | 323.987.000           | T. Halk Bankası AŞ                                           | 5.769.678                                       | 217.289                                                | 4.441.606                                       | 805.346                                                |
| İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule <sup>9</sup>             | 28 Ekim 2010          | 130.693.138               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 23.931.261.000        | T. Halk Bankası AŞ                                           | 961.822.131                                     | 40.562.278                                             | 428.308.956                                     | 28.128.619                                             |
| İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule <sup>12</sup>            | 28 Ekim 2010          | 99.153.782                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 30 Haziran 2025  | 9.837.483.000         | -                                                            | -                                               | 47.409.281                                             | -                                               | 10.632.631                                             |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası <sup>10</sup>                   | 28 Ekim 2010          | 12.000.000                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 30 Haziran 2025  | 608.100.000           | Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ                                | 4.304.483                                       | 40.570.498                                             | 3.662.665                                       | 812.532                                                |
| <b>Binalar toplamı</b>                                       |                       | <b>737.944.700</b>        |                             |                  | <b>48.571.881.000</b> |                                                              | <b>1.301.767.879</b>                            | <b>149.548.081</b>                                     | <b>713.213.683</b>                              | <b>53.716.843</b>                                      |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b> |                       | -                         |                             |                  | -                     |                                                              | -                                               | -                                                      | -                                               | -                                                      |
| <b>Toplam</b>                                                |                       | <b>1.110.540.502</b>      |                             |                  | <b>49.795.016.000</b> |                                                              | <b>1.301.767.879</b>                            | <b>151.713.142</b>                                     | <b>713.213.683</b>                              | <b>55.499.204</b>                                      |

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları**

- 1- Antalya Muratpaşa Arsası 22 Nisan 2022 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'den satın alınmıştır.
- 2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 3- İstanbul Etiler binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi binada yapılacak yenileme çalışmaları nedeniyle 20 Mart 2023 tarihinde sonlandırılmış, yenileme çalışmalarının tamamlanması akabinde 11 Şubat 2024 tarihinde yeniden kiralanmıştır.
- 4- İstanbul Karaköy binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, 1 Ekim 2024 itibarıyla sonlandırılmış olup; binanın 31 Ekim 2024 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 5- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.
- 6- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır. Binanın 25 Ağustos 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 7- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 8- Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlanarak 8 Temmuz 2021 tarihinde binanın kat mülkiyeti tapuları alınmasına müteakip ilgili proje bu tarih itibarıyla bina olarak sınıflanmıştır. Bina için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi doğrultusunda 1 Aralık 2023 tarihinde kira geliri elde etmeye başlanılmıştır.
- 9- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.
- 10- İstanbul Beyoğlu Binasının T. Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Kasım 2020 tarihinde binanın yenilenmesini de içeren kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bina yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup 2 Aralık 2021 tarihinde "Arsa" vasıflı olarak tapu siciline işlenmiştir. Firma ile imzalanan sözleşme doğrultusunda gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira alınmaya başlanılacağı hükmü doğrultusunda 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanılmıştır.
- 11- Ankara Kızılay Binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 30 Kasım 2024 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 12- İstanbul Finans Merkezi B Blok binasının 36.656 m2 kısmı 27 Mart 2025 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'ye satılmıştır.

**Faaliyet Kiralamaları**

**Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Grup**

Grup, kiralayan sıfatıyla T. Halk Bankası AŞ, Ceda Akaryakıt Turizm AŞ, Sapaz Otelcilik Turizm AŞ, Caba İnşaat Otelcilik AŞ, İpekyol Giyim AŞ, Taksim Yatırım, Recep Tayyip Erdoğan Üni. ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet Kiralamaları (Devamı)

|                                       | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Faaliyet kiralamaları</b>          |                      |                      |
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 1.580.906.704        | 555.323.206          |
| 1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 5.985.927.429        | 1.144.498.228        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 1.251.767.107        | 1.259.041.576        |
| <b>Toplam</b>                         | <b>8.818.601.240</b> | <b>2.958.863.010</b> |

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri

|                                                  | Demirbaşlar        | Özel Maliyetler   | Kullanım hakkı varlıkları (*) | Toplam             |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi           | 81.601.458         | 40.480.038        | 8.361.226                     | 130.442.722        |
| Alımlar                                          | 21.111.890         | 9.037.056         | 6.639.223                     | 36.788.169         |
| Çıkışlar                                         | (105.673)          | -                 | (5.896.907)                   | (6.002.580)        |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>102.607.675</b> | <b>49.517.094</b> | <b>9.103.542</b>              | <b>161.228.311</b> |

Birikmiş Amortismanlar

|                                                   |                   |                   |                  |                    |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi            | 36.761.504        | 40.480.038        | 6.424.612        | 83.666.154         |
| Dönem gideri                                      | 14.878.433        | 8.847.705         | 2.237.676        | 25.963.814         |
| Çıkışlar                                          | (51.075)          | -                 | (5.896.907)      | (5.947.982)        |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>51.588.862</b> | <b>49.327.743</b> | <b>2.765.381</b> | <b>103.681.986</b> |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>51.018.813</b> | <b>189.351</b>    | <b>6.338.161</b> | <b>57.546.325</b>  |

Maliyet Değeri

|                                                  | Demirbaşlar       | Özel Maliyetler   | Kullanım hakkı varlıkları (*) | Toplam             |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi           | 46.191.340        | 40.480.038        | 13.006.978                    | 99.678.356         |
| Alımlar                                          | 42.834.421        | -                 | -                             | 42.834.421         |
| Çıkışlar                                         | (7.889.731)       | -                 | (3.730.465)                   | (11.620.196)       |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>81.136.030</b> | <b>40.480.038</b> | <b>9.276.513</b>              | <b>130.892.581</b> |

Birikmiş Amortismanlar

|                                                   |                   |                   |                  |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi            | 27.106.393        | 40.407.973        | 6.927.388        | 74.441.754        |
| Dönem gideri                                      | 7.595.421         | 72.065            | 3.230.587        | 10.898.073        |
| Çıkışlar                                          | (799.647)         | -                 | (3.730.465)      | (4.530.112)       |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>33.902.167</b> | <b>40.480.038</b> | <b>6.427.510</b> | <b>80.809.715</b> |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>47.233.863</b> | <b>-</b>          | <b>2.849.003</b> | <b>50.082.866</b> |

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

Amortisman giderlerinin 8.865.915 TL'si (30 Eylül 2024: 8.891.262 TL) genel yönetim giderlerine, 180.168 TL'si (30 Eylül 2024: 180.168 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir. Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı 515.453 TL'dir (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

**11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

| <b>Maliyet Değeri</b>                             | <b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>Toplam</b>     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi            | 24.328.186                                 | 24.328.186        |
| Alımlar                                           | 144.877                                    | 144.877           |
| Çıkışlar                                          | -                                          | -                 |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>24.473.063</b>                          | <b>24.473.063</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                      |                                            |                   |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi            | 17.690.574                                 | 17.690.574        |
| Dönem gideri                                      | 1.526.120                                  | 1.526.120         |
| Çıkışlar                                          | -                                          | -                 |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>19.216.694</b>                          | <b>19.216.694</b> |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>5.256.369</b>                           | <b>5.256.369</b>  |
| <b>Maliyet Değeri</b>                             | <b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>Toplam</b>     |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi            | 22.219.080                                 | 22.219.080        |
| Alımlar                                           | 2.109.106                                  | 2.109.106         |
| Çıkışlar                                          | -                                          | -                 |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>24.328.186</b>                          | <b>24.328.186</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                      |                                            |                   |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi            | 14.231.690                                 | 14.231.690        |
| Dönem gideri                                      | 2.581.753                                  | 2.581.753         |
| Çıkışlar                                          | -                                          | -                 |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>16.813.443</b>                          | <b>16.813.443</b> |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>7.514.743</b>                           | <b>7.514.743</b>  |

İtfa paylarının 1.403.501 TL'si (30 Eylül 2024: 2.452.708 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 30 Eylül 2025 döneminde pazarlama satış giderlerine dahil edilen itfa payı bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: 22.059 TL). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi olmayan duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır. (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

**Ekonomik ömür**

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

2-10 yıl

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**a) Karşılıklar**

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 gider karşılığı detayları aşağıda yer almaktadır. Grup'un 30 Eylül 2025 tarihinde dava karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

|                                      | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b> |               |                |
| Gider tahakkukları                   | 35.000        | 294.760        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>35.000</b> | <b>294.760</b> |

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

SPK'nin 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletlerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında alınıp olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesi görülen dava, 2 idare mahkemesi, 2 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 4 adet dava/icra takibi olup; bunların 1 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 19 adet tüketici davası, 14 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 4 tüketici davası, 3 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 4 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmamaktadır. 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 tarafından açılan 1 adet icra takibi ve icra takibi dosyası nedeni ile asliye ticaret mahkemesinde açılmış itirazın iptali davası bulunmamaktadır. Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ aleyhinde süren bir dava bulunmamakla birlikte icra takibinde karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi ortaklığı, Göktürk Adi Ortaklığı ve Kemer Burgaz Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

|                                                                                                                                        | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 600.504.890          | 767.802.613          |
| -Teminat                                                                                                                               | 600.504.890          | 767.802.613          |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                  | 2.996.695.944        | 4.198.457.978        |
| -Teminat                                                                                                                               | 2.996.695.944        | 4.198.457.978        |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 2.579.642.788        | 3.235.635.317        |
| -Teminat                                                                                                                               | 2.579.642.788        | 3.235.635.317        |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -                    | -                    |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                             | -                    | -                    |
| -Teminat                                                                                                                               | -                    | -                    |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                            | -                    | -                    |
| -Teminat                                                                                                                               | -                    | -                    |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                             | -                    | -                    |
| -Teminat                                                                                                                               | -                    | -                    |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                          | <b>6.176.843.622</b> | <b>8.201.895.908</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Alınan Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet                                   | Proje                           | TRİK Türü       | 30 Eylül             | 31 Aralık          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
|                                                                            |                                 |                 | 2025                 | 2024               |
| Buga Otis Asansör San. Ve Tic. A.Ş.                                        | İstanbul Finans Merkezi         | Teminat mektubu | 76.622.566           | 76.655.467         |
| Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Tic. A.Ş.                                  | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.369.136            | 1.717.302          |
| Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic. A.Ş.                                        | Paye Sakarya ve Bizimtepe Aydos | Teminat mektubu | 51.550.463           | 52.116.574         |
| İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.                             | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.140.000            | 1.429.897          |
| Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                       | Salıpazarı Otel (Kiracı)        | Teminat mektubu | 15.800.000           | 19.817.875         |
| Sigma Mühendislik Hizm. Dek. İnş. Ltd. Şti.                                | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 2.285.196            | 425.219            |
| Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.                                            | Beyoğlu Otel (Kiracı)           | Teminat mektubu | 1.750.000            | 2.195.018          |
| Yda İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.                                               | İstanbul Finans Merkezi         | Teminat mektubu | 215.090.000          | 269.786.500        |
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.                                               | Dilovası Sanayi Sitesi          | Teminat mektubu | 344.078.847          | 295.303.346        |
| Artes Mühendislik Müşavirlik İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.                   | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 500.820              | 412.192            |
| Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San. Ve Tic. Ltd. Şti.          | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.501.120            | 839.300            |
| Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.                                            | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 18.795.228           | 25.468.390         |
| Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş. Tic. Ltd. Şti.                           | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.500.000            | 1.881.444          |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.                           | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 11.158.394           | 16.631.048         |
| Güneyliler Yapı Malzemeleri San. Ve Tic. Ltd. Şti.                         | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 5.000.000            | 6.271.479          |
| Tünev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad. Paz. Nak. İnş. Tic. Ltd. Şti. | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.230.000            | 1.542.784          |
| Astaç Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                                    | İstanbul Finans Merkezi         | Teminat mektubu | 3.339.547            | 4.137.119          |
| Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. T gb Yön. Aş                  | Finans Kule (Kiracı)            | Teminat mektubu | 28.881.000           | 36.225.319         |
| Arema Gayrimenkul Pazarlama Ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.                       | Dilovası Sanayi Sitesi          | Teminat mektubu | 5.000.000            | 6.271.479          |
| Mesta Yapı İnşaat Mühendislik San. Ve Tic. Ltd. Şti.                       | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 816.685              | 1.024.365          |
| Karademir Mimarlık Müh. Tic. Ltd. Şti.                                     | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 4.443.000            | 1.125.103          |
| Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.                                | Levent Otel (Kiracı)            | Teminat senedi  | 33.855.840           | 42.465.241         |
| Akridek Kimya San. Ltd. Şti.                                               | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 3.872.971            | 1.448.845          |
| Artemis İnş. San. Ve İnş. Aş.                                              | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 2.529.638            | 2.575.069          |
| Yüksel Grup Gemi İnş. İmalat Tic. Ltd. Şti.                                | Evora İzmir                     | Teminat senedi  | 675.550              | 410.155            |
| Atlas Teknik Tesisat Aş.                                                   | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.433.246            | 1.595.937          |
| Radyal Isıtma Sistemleri Aş.                                               | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 3.972.476            | 4.982.660          |
| Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd. Şti.                                         | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 1.775.064            | 507.990            |
| Asan Mobilya Sanayi Dış Ticaret Ltd. Şti.                                  | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 25.057.007           | -                  |
| Gümüş Parke Cila Pazarlama Tic. Ve San. Ltd. Şti.                          | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 4.945.000            | -                  |
| Burcum Peyzaj İnş. Taahhüt Turz. Gıda San. Ltd. Şti.                       | Evora İzmir                     | Teminat mektubu | 3.276.000            | -                  |
| Novi Gayrimenkul Aş                                                        | Yenibosna Projesi               | İpotek          | 220.079.056          | -                  |
| Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş                   | Yenibosna Projesi               | İpotek          | 300.892.793          | -                  |
| Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi Ve Ticaret Aş                            | Evora İzmir                     | İpotek          | 107.740.000          | -                  |
| Diğer (*)                                                                  |                                 |                 | 2.908.395            | 9.330.597          |
|                                                                            |                                 |                 | <b>1.504.865.038</b> | <b>884.593.714</b> |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bak iyesi 500 Bin TL altında kalan TRİK'ler gruplanarak gösterilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 30 Eylül 2025      |            |                      |                                         |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                                      | Teminat Mektubu    | Temlikname | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük       | Şirket Payı %100   |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ                                | 503.903.013        | -          | 5.500.000.000        | 121.123.053                             | 96.601.877        | 600.504.890        |
| <b>Toplamlar</b>                                                     | <b>503.903.013</b> | <b>-</b>   | <b>5.500.000.000</b> | <b>121.123.053</b>                      | <b>96.601.877</b> | <b>600.504.890</b> |

| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 30 Eylül 2025    |                      |                    |                                         |                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                                                                                       | Teminat Mektubu  | Temlikname           | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100     |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (*)                                                                 | 3.748.969        | 2.371.253.157        | 800.000.000        | 1.064.571.665                           | 621.693.818        | 2.996.695.944        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                      | <b>3.748.969</b> | <b>2.371.253.157</b> | <b>800.000.000</b> | <b>1.064.571.665</b>                    | <b>621.693.818</b> | <b>2.996.695.944</b> |

(\*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Dilovası Sanayi Sitesi Projesi kapsamında 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, T.Halk Bankası AŞ, Akbank TAŞ, Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ, Yapı ve Kredi Bankası AŞ ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ'ye toplamda 2.371.253.157 TL temlikname verilmiştir.

| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 30 Eylül 2025      |                      |                    |                                         |             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                        | Teminat Mektubu    | Temlikname           | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük | Şirket Payı %50      |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)                                                                                                   | -                  | -                    | 427.761.949        | -                                       | -           | -                    |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)                                                                                                | 100.285.576        | 5.059.000.000        | -                  | -                                       | -           | 2.579.642.788        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                                                       | <b>100.285.576</b> | <b>5.059.000.000</b> | <b>427.761.949</b> | <b>-</b>                                | <b>-</b>    | <b>2.579.642.788</b> |

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

(\*\*) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 100.285.576 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 5.059.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

| 31 Aralık 2024                                                       |                    |                   |                      |                                         |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | Teminat Mektubu    | Temlikname        | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100   |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ                                | 631.663.319        | 14.971.958        | 6.898.627.330        | 151.924.146                             | 121.167.336        | 767.802.613        |
| <b>Toplamlar</b>                                                     | <b>631.663.319</b> | <b>14.971.958</b> | <b>6.898.627.330</b> | <b>151.924.146</b>                      | <b>121.167.336</b> | <b>767.802.613</b> |

| 31 Aralık 2024                                                                                        |                  |                      |                      |                                         |                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | Teminat Mektubu  | Temlikname           | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100     |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (*)                                                                 | 4.702.316        | 3.413.967.669        | 1.003.436.703        | 958.379.917                             | 779.787.993        | 4.198.457.978        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                      | <b>4.702.316</b> | <b>3.413.967.669</b> | <b>1.003.436.703</b> | <b>958.379.917</b>                      | <b>779.787.993</b> | <b>4.198.457.978</b> |

(\*) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Dilovası Sanayi Sitesi Projesi kapsamında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, T. Halk Bankası AŞ, Akbank TAŞ, Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ, Yapı ve Kredi Bankası AŞ ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ'ye toplamda 3.413.967.669 TL temlikname verilmiştir.

| 31 Aralık 2024                                                                                                                         |                    |                      |                    |                                         |             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | Teminat Mektubu    | Temlikname           | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük | Şirket Payı %50      |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)                                                                                                   | -                  | -                    | 536.540.050        | -                                       | -           | -                    |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)                                                                                                | 125.787.785        | 6.345.482.848        | -                  | -                                       | -           | 3.235.635.317        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                                                       | <b>125.787.785</b> | <b>6.345.482.848</b> | <b>536.540.050</b> | <b>-</b>                                | <b>-</b>    | <b>3.235.635.317</b> |

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

(\*\*) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 125.787.785 TL teminat mektubu, T.Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 6.345.482.848 TL temlikname verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynakların oranı aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                                        | 30 Eylül<br>2025 | Özkaynak<br>Oranı | 31 Aralık<br>2024 | Özkaynak<br>Oranı |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 600.504.890      | %1,37             | 767.802.613       | %1,95             |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                  |                  |                   |                   |                   |
| <i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>                                                                                             | 2.996.695.944    | %6,85             | 4.198.457.978     | %10,68            |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı |                  |                   |                   |                   |
| <i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı</i>                                                                                                | -                | %0                | -                 | %0                |
| <i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı</i>                                                                                                 | -                | %0                | -                 | %0                |
| <i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı</i>                                                                                              | 2.579.642.788    | %5,9              | 3.235.635.317     | %8,23             |
| <i>Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı</i>                                                                                            | -                | %0                | -                 | %0                |
| <i>Halk GYO-Pasifik GYO-Göktürk Adi Ortaklığı</i>                                                                                      | -                | %0                | -                 | %0                |
| <i>Halk GYO-Pasifik GYO-Kemerburgaz Adi Ortaklığı</i>                                                                                  | -                | %0                | -                 | %0                |

**13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

|                                                                               | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u></b> |                   |                   |
| Çalışan prim karşılığı                                                        | 6.346.530         | 9.150.406         |
| Kullanılmayan izin karşılığı                                                  | 5.197.282         | 7.445.741         |
|                                                                               | <b>11.543.812</b> | <b>16.596.147</b> |
|                                                                               |                   |                   |
|                                                                               | 30 Eylül<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
| <b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u></b>  |                   |                   |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                     | 7.222.932         | 7.753.371         |
|                                                                               | <b>7.222.932</b>  | <b>7.753.371</b>  |

**Kıdem Tazminatı Karşılığı:**

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                                             | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b><u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u></b> |                            |                            |
| 1 Ocak itibarıyla karşılık                                  | 7.753.371                  | 9.536.351                  |
| Hizmet maliyeti                                             | 2.571.773                  | 3.673.476                  |
| Faiz maliyeti                                               | 137.332                    | 120.415                    |
| Ödenen Kıdem Tazminatı                                      | (1.507.141)                | (2.865.048)                |
| Aktüeryal kayıp / kazanç                                    | (160.485)                  | (625.013)                  |
| Parasal Kazanç (Kayıp)                                      | (1.571.918)                | (2.517.120)                |
| 30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi                        | <b>7.222.932</b>           | <b>7.323.061</b>           |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

**Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı):**

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL, 31 Aralık 2024 değeri endekslenmemiştir) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,33 enflasyon ve %27,05 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,02 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: %3,02) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,55, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 781.512 TL / (677.704) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü (29.062) TL / 29.390 TL daha (fazla) / az olacaktır.

**14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                                | 30 Eylül<br>2025     | 31 Aralık<br>2024    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b>   |                      |                      |
| Devreden KDV                   | 1.227.885.405        | 1.273.179.023        |
| Verilen depozito ve teminatlar | 2.535.838            | -                    |
| Verilen iş avansları           | 53.652               | 15.987               |
| Diğer                          | 24.996.948           | 31.510.514           |
| <b>Toplam</b>                  | <b>1.255.471.843</b> | <b>1.304.705.524</b> |

|                                       | 30 Eylül<br>2025     | 31 Aralık<br>2024    |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Devreden KDV</b>                   |                      |                      |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ     | 607.229.726          | 630.340.498          |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı    | 382.065.963          | 312.801.988          |
| Göktürk Adi Ortaklığı                 | 192.747.745          | -                    |
| Kemerburgaz Adi Ortaklığı             | 37.081.605           | -                    |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ | 675                  | 320.432.710          |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı      | 7.695.404            | 9.603.827            |
| Halk GYO-Novı-Doğyap Adi Ortaklığı    | 1.064.287            | -                    |
| <b>Toplam</b>                         | <b>1.227.885.405</b> | <b>1.273.179.023</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> | <b>30 Eylül<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar (*)      | 158.670.749              | 181.741.524               |
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 48.857.225               | 58.977.416                |
| Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler    | (47.529.865)             | 1.860.482                 |
| <b>Toplam</b>                          | <b>159.998.109</b>       | <b>242.579.422</b>        |

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

**15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**15.1. Sermaye**

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>                   | <b>Grubu</b> | <b>%</b> | <b>30 Eylül<br/>2025</b> | <b>%</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------|--------------|----------|--------------------------|----------|---------------------------|
| Halkbank                          | A            | 1,58     | 60.674.771               | 1,58     | 58.146.655                |
| Halkbank (*)                      | B            | 70,38    | 2.702.677.498            | 70,38    | 2.590.065.935             |
| Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | A            | 0,04     | 1.449.055                | 0,04     | 1.388.678                 |
| Halk Finansal Kiralama A.Ş.       | A            | <0,01    | 6                        | <0,01    | 6                         |
| Halka açık                        | B            | 28       | 1.075.198.670            | 28       | 1.030.398.726             |
| Nominal sermaye                   |              | 100      | 3.840.000.000            | 100      | 3.680.000.000             |
| <b>Nominal Sermaye</b>            |              |          | <b>3.840.000.000</b>     |          | <b>3.680.000.000</b>      |
| Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı  |              |          | 16.705.244.631           |          | 16.705.314.440            |
| <b>Toplam Sermaye</b>             |              |          | <b>20.545.244.631</b>    |          | <b>20.385.314.440</b>     |

(\*) Halka açık kısımda 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası AŞ'nin 282.791.725 adet (31 Aralık 2024: 271.008.773 adet) nominal; Halk GYO AŞ'nin ise 87.300.234 adet (31 Aralık 2024: 83.162.729 adet) nominal payı bulunmaktadır.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.1. Sermaye (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.2. Geri Alınmış Paylar**

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, 87.300.234 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2024: 83.162.729 adet).

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| İşlem                                | İşlem tarihi    | Nominal değer     | Ağırlıklı ortalama pay fiyatı | İşlem tutarı       |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| Geri pay alımı                       | 26 Şubat 2013   | 933.649           | 1,34                          | 1.251.090          |
| Geri pay alımı                       | 27 Şubat 2013   | 736.571           | 1,34                          | 987.004            |
| Geri pay alımı                       | 28 Şubat 2013   | 1.000.000         | 1,34                          | 1.340.000          |
| Geri pay alımı                       | 1 Mart 2013     | 2.297.269         | 1,32                          | 3.021.922          |
| Geri pay alımı                       | 5 Mart 2013     | 3.455.130         | 1,33                          | 4.608.678          |
| Geri pay alımı                       | 11 Mart 2013    | 457.867           | 1,32                          | 604.384            |
| Geri pay alımı                       | 12 Mart 2013    | 586.245           | 1,32                          | 773.843            |
| Geri pay alımı                       | 15 Mart 2013    | 2.000.000         | 1,32                          | 2.640.000          |
| Geri pay alımı                       | 21 Mart 2013    | 7.210.586         | 1,33                          | 9.582.612          |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Haziran 2013 | 314.024           | 1,25                          | 392.530            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 5 Haziran 2014  | 683.977           | 1,16                          | 793.413            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 11 Haziran 2015 | 1.271.466         | 1,12                          | 1.424.042          |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 25 Mayıs 2016   | 1.325.030         | 1,01                          | 1.336.955          |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 17 Ağustos 2017 | 845.764           | 1,03                          | 873.674            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 8 Haziran 2018  | 1.071.301         | 0,75                          | 801.333            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 17 Haziran 2019 | 1.973.449         | 0,73                          | 1.440.618          |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Ağustos 2020 | 1.184.071         | 2,12                          | 2.512.599          |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Mayıs 2021   | 1.409.605         | 3,28                          | 4.622.095          |
| Bedelli sermaye arttırımı pay alımı  | 15 Mart 2022    | 14.378.002        | 1                             | 14.378.002         |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 1 Haziran 2022  | 1.127.683         | 2,17                          | 2.450.454          |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 8 Eylül 2022    | (9.150.000)       | 3,72                          | (34.068.380)       |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 9 Eylül 2022    | (1.800.000)       | 3,94                          | (7.099.300)        |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 12 Eylül 2022   | (151.426)         | 4,01                          | (607.118)          |
| Piyasadan pay alımı                  | 9 Şubat 2023    | 2.500.000         | 4,12                          | 10.290.584         |
| Piyasadan pay alımı                  | 17 Şubat 2023   | 100.000           | 4,4                           | 440.048            |
| Piyasadan pay alımı                  | 20 Şubat 2023   | 385.000           | 4,42                          | 1.700.575          |
| Piyasadan pay alımı                  | 21 Şubat 2023   | 1.399.528         | 4,4                           | 6.156.531          |
| Piyasadan pay alımı                  | 7 Mart 2023     | 50.000            | 4,76                          | 238.235            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 21 Eylül 2023   | 1.795.929         | 5,22                          | 9.380.142          |
| Bedelli sermaye arttırımı pay alımı  | 15 Ocak 2024    | 31.681.781        | 1                             | 31.681.781         |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 6 Eylül 2024    | 12.090.228        | 2,34                          | 28.291.134         |
| Piyasadan pay alımı                  | 25 Mart 2025    | 250.000           | 2,43                          | 607.750            |
| Piyasadan pay alımı                  | 26 Mart 2025    | 250.000           | 2,32                          | 579.300            |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 26 Eylül 2025   | 3.637.505         | 1                             | 3.637.505          |
| <b>Toplam geri alınmış paylar</b>    |                 | <b>87.300.234</b> |                               | <b>107.064.035</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**15.3. Pay İhraç Primleri/İskontolar**

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 11.997.148 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüçhan hakkı kullanmayan hisselerine ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artırımını rüçhan hakkı kullanımı gerçekleştirmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 772.039.297 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 842.163.517 TL).

**15.4. Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 882.972.030 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 869.961.211 TL).

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

Grup'un kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 1.764.434 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.213.122 TL).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

**16.1. Satışlar**

|                                                | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>a) Satışlar</b>                             |                            |                              |                            |                              |
| Toplam gayrimenkul gelirleri                   | 7.000.059.519              | 1.220.033.366                | 749.394.311                | 287.616.946                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler | 5.541.024.255              | 742.097.412                  | -                          | -                            |
| Kira gelirleri                                 | 1.301.767.882              | 466.957.848                  | 713.213.684                | 274.961.802                  |
| Proje danışmanlık gelirleri                    | 157.267.382                | 10.978.106                   | 36.180.627                 | 12.655.144                   |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri            | 145.122.443                | 48.972.633                   | 14.942.719                 | 6.062.094                    |
| Mevduat faiz ve finansal gelirler              | 145.122.443                | 48.972.633                   | 14.942.719                 | 6.062.094                    |
|                                                | <b>7.145.181.962</b>       | <b>1.269.005.999</b>         | <b>764.337.030</b>         | <b>293.679.040</b>           |

**16.2. Satışların Maliyeti**

|                                                  | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>b) Satışların maliyeti</b>                    |                            |                              |                            |                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti | 5.369.499.987              | 605.327.634                  | -                          | -                            |
| Sigorta gideri                                   | 48.571.569                 | 17.592.261                   | 36.503.590                 | 13.344.521                   |
| Bina ortak giderleri                             | 43.298.095                 | 17.394.604                   | 11.494.806                 | 6.035.679                    |
| Vergi, resim ve harç giderleri                   | 42.713.847                 | 22.185.912                   | 6.311.450                  | 1.136.839                    |
| Bakım ve onarım giderleri                        | 14.876.031                 | 11.599.988                   | 61.301                     | 14.493                       |
| Danışmanlık giderleri                            | 2.247.470                  | 1.391.574                    | 1.119.584                  | 888.616                      |
| Diğer giderler                                   | 103.771.338                | 7.244.598                    | 8.595                      | 8.559                        |
|                                                  | <b>5.624.978.337</b>       | <b>682.736.571</b>           | <b>55.499.326</b>          | <b>21.428.707</b>            |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                                                                           | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Niteliklerine Göre Giderler</b>                                                        |                            |                              |                            |                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti                                          | 5.369.499.987              | 605.327.634                  | -                          | -                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)                                       | 154.514.208                | 10.785.920                   | 221.062.625                | 15.431.356                   |
| Personel giderleri                                                                        | 113.042.274                | 41.816.684                   | 103.772.843                | 39.101.851                   |
| Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri | 65.671.145                 | 18.769.487                   | 54.445.527                 | 29.723.663                   |
| Vergi, resim ve harç giderleri                                                            | 59.868.579                 | 27.812.361                   | 16.234.853                 | 4.975.347                    |
| Sigorta gideri                                                                            | 48.769.470                 | 17.665.099                   | 36.759.645                 | 13.432.000                   |
| Bina ortak giderleri                                                                      | 44.271.189                 | 17.721.330                   | 12.068.333                 | 6.258.140                    |
| Komisyon giderleri (*)                                                                    | 28.739.188                 | 3.567.138                    | 20.111.870                 | 3.875.047                    |
| Kira giderleri                                                                            | 12.279.519                 | 4.114.772                    | 10.412.584                 | 4.225.146                    |
| Amortisman giderleri ve itfa payları                                                      | 10.449.584                 | 3.797.627                    | 11.546.197                 | 4.688.981                    |
| Dışarıdan sağlanan faydalar                                                               | 6.962.085                  | 1.253.313                    | 4.829.666                  | 1.936.987                    |
| Danışmanlık giderleri                                                                     | 10.248.242                 | 5.153.468                    | 5.614.512                  | 3.341.067                    |
| Bakım ve onarım giderleri                                                                 | 17.683.253                 | 12.713.326                   | 1.712.993                  | 613.505                      |
| Destek hizmetleri gideri                                                                  | 5.940.257                  | 2.262.503                    | 4.348.295                  | 1.604.588                    |
| Reklam ve ilan giderleri                                                                  | 5.092.039                  | 1.952.363                    | 4.528.040                  | 564.698                      |
| Kurumsal tanıtım giderleri                                                                | 7.822.881                  | 5.343.943                    | 1.325.250                  | 539.107                      |
| Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri                                           | 2.112.463                  | 611.857                      | 914.999                    | 221.725                      |
| Finansal giderler                                                                         | 1.212.142                  | 343.028                      | 443.642                    | 57.080                       |
| İletişim giderleri                                                                        | 754.867                    | 324.097                      | 676.452                    | 242.193                      |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri                                                        | 573.503                    | 175.867                      | 455.202                    | 164.187                      |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri                                               | 354.843                    | 218.570                      | 512.236                    | 133.843                      |
| Karşılık giderleri                                                                        | 10.966.337                 | 10.966.337                   | -                          | -                            |
| Diğer giderler                                                                            | 727.745.331                | 51.395.495                   | 6.892.683                  | 2.771.256                    |
|                                                                                           | <b>6.704.573.386</b>       | <b>844.092.219</b>           | <b>518.668.447</b>         | <b>133.901.767</b>           |

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ**

|                                  | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-)      | 183.930.241                | 67.859.663                   | 151.065.917                | 57.888.252                   |
| Pazarlama ve satış giderleri (-) | 104.348.413                | 27.590.051                   | 87.205.292                 | 37.644.704                   |
|                                  | <b>288.278.654</b>         | <b>95.449.714</b>            | <b>238.271.209</b>         | <b>95.532.956</b>            |

**18.1. Genel Yönetim Giderleri**

|                                                 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>        |                            |                              |                            |                              |
| Personel giderleri                              | 108.938.443                | 40.450.449                   | 99.176.195                 | 37.131.402                   |
| Vergi, resim ve harç giderleri                  | 15.246.039                 | 4.042.943                    | 9.761.600                  | 3.808.415                    |
| Kira giderleri                                  | 12.156.699                 | 4.069.577                    | 10.412.584                 | 4.225.146                    |
| Amortisman giderleri ve itfa payları            | 10.269.416                 | 3.729.187                    | 11.343.971                 | 4.612.161                    |
| Dışarıdan sağlanan faydalar                     | 6.962.085                  | 1.253.313                    | 4.829.666                  | 1.936.987                    |
| Destek hizmetleri gideri                        | 5.940.257                  | 2.262.503                    | 4.348.295                  | 1.604.588                    |
| Danışmanlık giderleri                           | 6.700.885                  | 3.315.360                    | 3.001.713                  | 1.887.463                    |
| Kurumsal tanıtım giderleri                      | 7.822.881                  | 5.343.943                    | 1.325.250                  | 539.107                      |
| Bakım ve onarım giderleri                       | 2.749.752                  | 1.083.298                    | 1.554.012                  | 570.242                      |
| Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri | 2.112.463                  | 611.857                      | 914.999                    | 221.725                      |
| İletişim giderleri                              | 724.075                    | 313.297                      | 672.328                    | 240.754                      |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri              | 552.026                    | 178.171                      | 436.117                    | 158.984                      |
| Bina ortak giderleri                            | 221.330                    | 28.001                       | -                          | -                            |
| Sigorta gideri                                  | 187.969                    | 65.135                       | 237.785                    | 81.199                       |
| Diğer giderler                                  | 3.345.921                  | 1.112.629                    | 3.051.402                  | 870.079                      |
|                                                 | <b>183.930.241</b>         | <b>67.859.663</b>            | <b>151.065.917</b>         | <b>57.888.252</b>            |

**18.2. Pazarlama Giderleri Detayı**

|                                                                                           | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>b) Pazarlama Giderleri Detayı</b>                                                      |                            |                              |                            |                              |
| Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri | 61.765.236                 | 18.496.834                   | 52.700.368                 | 27.978.504                   |
| Komisyon giderleri (*)                                                                    | 28.739.188                 | 3.567.138                    | 20.111.870                 | 3.875.047                    |
| Reklam ve ilan giderleri                                                                  | 5.092.039                  | 1.952.363                    | 4.528.040                  | 564.698                      |
| Personel giderleri                                                                        | 4.103.831                  | 1.366.235                    | 4.596.648                  | 1.970.449                    |
| Danışmanlık giderleri                                                                     | 1.299.887                  | 446.534                      | 1.493.214                  | 564.987                      |
| Bina ortak giderleri                                                                      | 751.764                    | 298.725                      | 573.527                    | 222.461                      |
| Vergi, resim ve harç giderleri                                                            | 1.908.693                  | 1.583.506                    | 161.803                    | 30.093                       |
| Amortisman giderleri ve itfa payları                                                      | 180.168                    | 68.440                       | 202.226                    | 76.820                       |
| Satış ofisi kira giderleri                                                                | 122.820                    | 45.195                       | -                          | -                            |
| Bakım ve onarım giderleri                                                                 | 57.470                     | 30.040                       | 97.681                     | 28.771                       |
| Kırtasiye giderleri                                                                       | 21.477                     | (2.304)                      | 19.085                     | 5.203                        |
| İletişim giderleri                                                                        | 30.792                     | 10.800                       | 4.124                      | 1.439                        |
| Sigorta gideri                                                                            | 9.932                      | 7.703                        | 18.271                     | 6.281                        |
| Diğer giderler                                                                            | 265.116                    | (281.158)                    | 2.698.435                  | 2.319.951                    |
|                                                                                           | <b>104.348.413</b>         | <b>27.590.051</b>            | <b>87.205.292</b>          | <b>37.644.704</b>            |

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (Devamı)**

|                                                   | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Personel Giderleri Detayı</b>                  |                            |                              |                            |                              |
| Maaşlar ve ücretler                               | 82.957.228                 | 28.732.973                   | 78.766.120                 | 31.652.540                   |
| SGK işveren payı                                  | 12.327.075                 | 4.679.205                    | 10.823.290                 | 3.575.405                    |
| Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri | 9.326.868                  | 5.361.322                    | 6.157.592                  | 858.168                      |
| Sigorta giderleri                                 | 4.983.091                  | 1.809.944                    | 4.217.740                  | 1.482.509                    |
| Huzur hakkı ücretleri                             | 2.041.783                  | 772.986                      | 2.390.520                  | 952.132                      |
| Diğer                                             | 1.406.229                  | 460.254                      | 1.417.581                  | 581.097                      |
|                                                   | <b>113.042.274</b>         | <b>41.816.684</b>            | <b>103.772.843</b>         | <b>39.101.851</b>            |

**19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

|                                                    | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>          |                            |                              |                            |                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9) | 8.173.447.512              | 570.919.029                  | 2.379.379.226              | 166.093.422                  |
| Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri       | 6.394.094                  | 2.361.125                    | 12.137.391                 | 4.014.653                    |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri        | 3.269.397                  | 1.081.181                    | 4.132.939                  | 421.059                      |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | 911.587                    | 750.964                      | 598.753                    | 62.822                       |
| Diğer gelirler                                     | 5.808.522                  | 2.058.134                    | 3.707.925                  | 2.697.517                    |
|                                                    | <b>8.189.831.112</b>       | <b>577.170.433</b>           | <b>2.399.956.234</b>       | <b>173.289.473</b>           |

|                                                     | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>           |                            |                              |                            |                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9) | 154.514.208                | 10.785.920                   | 221.062.622                | 15.431.353                   |
| Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri        | 3.905.909                  | 272.653                      | 1.745.159                  | 1.745.159                    |
| Finansal giderler                                   | 1.212.142                  | 343.028                      | 443.642                    | 57.080                       |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri         | 354.843                    | 218.570                      | 512.236                    | 133.843                      |
| Karşılık giderleri                                  | 10.966.337                 | 10.966.337                   | -                          | -                            |
| Diğer giderler                                      | 620.362.956                | 43.319.426                   | 1.134.253                  | (427.331)                    |
|                                                     | <b>791.316.395</b>         | <b>65.905.934</b>            | <b>224.897.912</b>         | <b>16.940.104</b>            |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

|                                                                     | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Finansman Giderleri</b>                                          |                            |                              |                            |                              |
| Banka kredileri faiz giderleri                                      | 3.454.337.199              | 1.894.699.277                | 1.987.667.343              | 844.072.475                  |
| Komisyon giderleri                                                  | 286.004.911                | 59.554.946                   | 112.495.418                | 58.340.915                   |
| Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri                         | 177.958.464                | 64.559.321                   | 347.883.755                | 168.519.833                  |
| Finansal kiralama borçlanma maliyetleri                             | 43.590.368                 | 8.440.784                    | 44.616.136                 | 21.017.297                   |
| Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri                             | 343.813                    | 301.322                      | 468.832                    | 133.860                      |
|                                                                     | <b>3.962.234.755</b>       | <b>2.027.555.650</b>         | <b>2.493.131.484</b>       | <b>1.092.084.380</b>         |
| Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar | -                          | -                            | -                          | -                            |
| <b>Finansman gideri</b>                                             | <b>3.962.234.755</b>       | <b>2.027.555.650</b>         | <b>2.493.131.484</b>       | <b>1.092.084.380</b>         |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 21. GELİR VERGİLERİ

### Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirketin bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

|                                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı                         | 75.077.795                  | 36.126.708                   |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)                  | (49.527.379)                | (1.128.370)                  |
| <b>Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net</b> | <b>25.550.416</b>           | <b>34.998.338</b>            |

### Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

|                                                              | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:</b> |                             |                              |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                    | (116.028.511)               | (42.395.854)                 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                               | (2.678.110.484)             | (2.721.495.801)              |
| <b>Vergi Gideri/Geliri</b>                                   | <b>(2.794.138.995)</b>      | <b>(2.763.891.655)</b>       |

### Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 21. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

### Ertelenmiş Vergi

Grup, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 30 Eylül<br>2025       | 31 Aralık<br>2024      |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)</b> |                        |                        |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler          | 434.658.160            | 232.330.393            |
| Ticari Alacaklar                                      | 1.542.675              | 1.057.597              |
| Stoklar                                               | 646.254.496            | 363.858.152            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | -                      | 42.901.180             |
| Diğer Alacaklar                                       | -                      | 890.055                |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar                | 21.295.300             | 20.342.122             |
| Finansal Borçlar                                      | 325.655.751            | 34.017.314             |
| İzin/Prim Karşılığı                                   | 3.463.144              | 64.944                 |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                             | 2.166.880              | 35.414                 |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>                       | <b>1.435.036.406</b>   | <b>695.497.171</b>     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | (388.086.554)          | -                      |
| Diğer Alacaklar                                       | (15.027.027)           | -                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                         | (6.921.013.692)        | (4.371.932.731)        |
| Diğer Borçlar                                         | (540.153)              | (677.512)              |
| Diğerleri                                             | (37.145)               | (212.983)              |
| <b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>                   | <b>(7.324.704.571)</b> | <b>(4.372.823.226)</b> |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri</b>   | <b>(5.889.668.165)</b> | <b>(3.677.326.055)</b> |

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu:

|                                                                   | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri</b> |                             |                              |
| 1 Ocak İtibarıyla açılış bakiyesi                                 | (3.677.326.055)             | -                            |
| Geçmiş yıl karlarına aktarılan                                    | 465.768.374                 | (955.830.254)                |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen                      | (2.678.110.484)             | (2.721.495.801)              |
| <b>30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi</b>                       | <b>(5.889.668.165)</b>      | <b>(3.677.326.055)</b>       |

  

|                                                      | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi karşılığının mutabakatı</b>                 |                             |                              |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar</b>   | <b>7.220.867.998</b>        | <b>4.296.425.141</b>         |
| Gelir vergisi oranı 2025: %25 - %30 (2024: %25 - %0) | (2.217.719.856)             | 322.510.458                  |
| Vergi etkisi:                                        |                             |                              |
| Vergiye tabi olmayan gelirler                        | 1.347.327.041               | 1.193.161.501                |
| Parasal kayıp/kazanç                                 | (1.923.746.181)             | (4.279.563.614)              |
| <b>Vergi Geliri / (Gideri)</b>                       | <b>(2.794.138.995)</b>      | <b>(2.763.891.655)</b>       |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 22. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                                                       | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Pay başına kazanç</b>                                              |                            |                              |                            |                              |
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)     | 3.694.652.015              | 3.694.652.015                | 3.005.693.431              | 3.005.693.431                |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                          | 4.426.729.003              | 300.814.861                  | 1.606.545.695              | (115.725.575)                |
| Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç | 1,1981                     | 0,0814                       | 0,5345                     | (0,0385)                     |

## 23. FİNANSAL ARAÇLAR

### Finansal Borçlar

| Finansal Borçlar                            | 30 Eylül<br>2025      | 31 Aralık<br>2024     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Borçlanma Senetleri                         | 301.923.288           | 607.576.112           |
| Banka Kredileri                             | 12.067.647.308        | 9.527.129.827         |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*) | 111.314.773           | 178.159.939           |
| Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar     | 6.411.990             | 1.057.591             |
|                                             | <b>12.487.297.359</b> | <b>10.313.923.469</b> |

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

30 Eylül 2025 itibarıyla finansal borçlar için verilmiş teminat, rehin ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

| Borçlanma senetleri          | 30 Eylül<br>2025   | 31 Aralık<br>2024  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli kira sertifikası | 301.923.288        | 607.576.112        |
|                              | <b>301.923.288</b> | <b>607.576.112</b> |

Grup'un kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

| ISIN Kodu    | İhraç tarihi    | Vade tarihi     | Getiri oranı | Nominal tutar | İtfa tarihi     | İtfa tutarı | İtfa Durum            |
|--------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| TRDHVKA42458 | 18 Ocak 2024    | 17 Nisan 2024   | 43,50        | 150.000.000   | 17 Nisan 2024   | 166.089.045 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA52424 | 7 Şubat 2024    | 9 Mayıs 2024    | 45,00        | 150.000.000   | 9 Mayıs 2024    | 167.013.705 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA52457 | 27 Şubat 2024   | 28 Mayıs 2024   | 45,00        | 200.000.000   | 28 Mayıs 2024   | 222.438.360 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA72448 | 17 Nisan 2024   | 17 Temmuz 2024  | 54,00        | 250.000.000   | 17 Temmuz 2024  | 283.657.525 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA82439 | 9 Mayıs 2024    | 8 Ağustos 2024  | 53,50        | 200.000.000   | 8 Ağustos 2024  | 226.676.720 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA92412 | 28 Mayıs 2024   | 5 Eylül 2024    | 50,50        | 250.000.000   | 5 Eylül 2024    | 284.589.050 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA2421  | 17 Temmuz 2024  | 31 Ekim 2024    | 44,50        | 350.000.000   | 31 Ekim 2024    | 395.231.515 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA2423  | 8 Ağustos 2024  | 14 Kasım 2024   | 46,00        | 420.000.000   | 14 Kasım 2024   | 471.872.856 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA2441  | 5 Eylül 2024    | 5 Aralık 2024   | 45,50        | 400.000.000   | 5 Aralık 2024   | 445.375.344 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA32541 | 5 Aralık 2024   | 5 Mart 2025     | 43,00        | 470.000.000   | 5 Mart 2025     | 519.832.878 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA62522 | 5 Mart 2025     | 25 Haziran 2025 | 40,50        | 560.000.000   | 25 Haziran 2025 | 629.593.440 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA62522 | 25 Haziran 2025 | 24 Eylül 2025   | 46,50        | 500.000.000   | 24 Eylül 2025   | 557.965.750 | Kullanılan ve ödenen  |
| TRDHVKA2565  | 24 Eylül 2025   | 24 Aralık 2025  | 39,00        | 300.000.000   |                 |             | Henüz Vadesi Gelmemiş |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Borçlar (Devamı)**

|                                                      | 30 Eylül<br>2025      | 31 Aralık<br>2024    |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Banka Kredileri</b>                               |                       |                      |
| Kısa vadeli banka kredileri                          | 7.688.471.529         | 3.581.561.425        |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 2.161.672.416         | 2.205.196.734        |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 2.217.503.363         | 3.740.371.668        |
|                                                      | <b>12.067.647.308</b> | <b>9.527.129.827</b> |

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç         | Ağırlıklı Ortalama |            | 30 Eylül 2025         |                      |
|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------|----------------------|
|                       | Para birimi        | faiz oranı | Kısa vadeli           | Uzun vadeli          |
| Kira sertifikası      | TL                 | % 39,00    | 301.923.288           | -                    |
| Değişken faizli kredi | TL                 | % 50,80    | 9.850.143.945         | 2.217.503.363        |
| Finansal kiralama     | Avro               | % 5,10     | 79.116.591            | 32.198.182           |
| Faaliyet kiralaması   | TL                 | % 23,50    | 2.822.883             | 3.589.107            |
|                       |                    |            | <b>10.234.006.707</b> | <b>2.253.290.652</b> |

| Finansal Araç         | Ağırlıklı Ortalama |            | 31 Aralık 2024       |                      |
|-----------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------------|
|                       | Para birimi        | faiz oranı | Kısa vadeli          | Uzun vadeli          |
| Kira sertifikası      | TL                 | % 40,69    | 607.576.112          | -                    |
| Değişken faizli kredi | TL                 | % 27,08    | 5.786.758.160        | 3.740.371.668        |
| Finansal kiralama     | Avro               | % 5,10     | 99.608.976           | 78.550.963           |
| Faaliyet kiralaması   | TL                 | % 23,50    | 1.057.590            | -                    |
|                       |                    |            | <b>6.495.000.838</b> | <b>3.818.922.631</b> |

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 30 Eylül<br>2025      | 31 Aralık<br>2024     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 10.234.006.707        | 6.495.000.838         |
| 1 - 2 yıl içerisinde ödenecek | 1.048.049.642         | 2.617.797.113         |
| 2 - 3 yıl içerisinde ödenecek | 701.735.861           | 661.759.772           |
| 3 - 4 yıl içerisinde ödenecek | 346.686.804           | 341.679.223           |
| 4 - 5 yıl içerisinde ödenecek | 156.818.345           | 152.264.946           |
| 5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek | -                     | 45.421.577            |
|                               | <b>12.487.297.359</b> | <b>10.313.923.469</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Borçlar (Devamı)**

| Finansal borçlar hareket tablosu                         | 30 Eylül 2025         | 30 Eylül 2024        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dönem başı                                               | 10.313.923.469        | 6.855.906.669        |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                 | 10.568.157.340        | 12.226.005.400       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları                 | (8.005.024.488)       | (9.229.529.673)      |
| Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20) | 3.962.234.755         | 2.493.131.484        |
| Faiz ödemesi                                             | (2.656.612.448)       | (3.144.103.351)      |
| Enflasyon düzeltmesi                                     | (1.695.381.269)       | (345.770.928)        |
| <b>Dönem sonu bakiye</b>                                 | <b>12.487.297.359</b> | <b>8.855.639.601</b> |

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**24.1. Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

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

2025 yılında Grup'un stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                       | 30 Eylül<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı</b> |                  |                   |
| Finansal Borçlar                      | 12.487.297.359   | 10.313.923.469    |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri       | (269.434.283)    | (127.191.238)     |
| Net Borç                              | 12.217.863.076   | 10.186.732.231    |
| Toplam Özkaynak                       | 43.725.505.657   | 39.321.416.496    |
| Toplam Sermaye                        | 3.840.000.000    | 3.680.000.000     |
| <b>Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı</b> | <b>% 28</b>      | <b>% 26</b>       |

**24.2. Finansal Risk Faktörleri**

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

**Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                               | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                         |
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |
| 30 Eylül 2025                                                                               |                  |             |                 |             |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | -                | 19.873.727  | -               | -           | 269.434.283             |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                             | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 20.064.165  | -               | -           | 269.438.426             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | (190.438)   | -               | -           | (4.143)                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | (190.438)   | -               | -           | (4.143)                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (190.438)   | -               | -           | (4.143)                 |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       |

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

**Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri                               | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                         |
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |
| 31 Aralık 2024                                                                              |                  |             |                 |             |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | -                | 29.829.966  | -               | -           | 127.191.238             |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                             | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 30.273.973  | -               | -           | 127.192.762             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | (444.007)   | -               | -           | (1.524)                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | (444.007)   | -               | -           | (1.524)                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (444.007)   | -               | -           | (1.524)                 |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                | -           | -               | -           | -                       |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       |

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

**24.2.b. Likidite Riski Yönetimi**

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

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

**Likidite Riski Tablosu:**

30 Eylül 2025

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>                        | <u>Defter Değeri</u>  | <u>Sözleşme uyarınca</u>  | <u>3 aydan</u>       | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>       | <u>5 yıldan</u>  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                                         |                       | <u>nakit çıkışlar</u>     |                      |                      |                      |                  |
|                                                         |                       | <u>toplamı (I+II+III)</u> | <u>kısa (I)</u>      | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u>   | <u>uzun (IV)</u> |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>             |                       |                           |                      |                      |                      |                  |
| Banka kredileri                                         | 12.067.647.308        | 18.221.610.376            | 7.736.875.990        | 2.580.449.315        | 7.904.285.071        | -                |
| Borçlanma senedi ihraçları                              | 301.923.288           | 329.169.870               | 329.169.870          | -                    | -                    | -                |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                        | 111.314.773           | 113.939.193               | 27.987.186           | 54.994.872           | 30.957.135           | -                |
| Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar | 6.411.990             | 8.904.815                 | 1.223.400            | 3.493.800            | 4.187.615            | -                |
| Ticari borçlar                                          | 383.501.121           | 383.990.597               | 381.681.905          | -                    | 2.308.692            | -                |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                         | 159.998.109           | 159.998.109               | 159.998.109          | -                    | -                    | -                |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                                | <b>13.030.796.589</b> | <b>19.217.612.960</b>     | <b>8.636.936.460</b> | <b>2.638.937.987</b> | <b>7.941.738.513</b> | <b>-</b>         |

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>                            | <u>Defter Değeri</u>  | <u>Sözleşme uyarınca</u>  | <u>3 aydan</u>       | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>       | <u>5 yıldan</u>    |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                                             |                       | <u>nakit çıkışlar</u>     |                      |                      |                      |                    |
|                                                             |                       | <u>toplamı (I+II+III)</u> | <u>kısa (I)</u>      | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u>   | <u>uzun (IV)</u>   |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>                 |                       |                           |                      |                      |                      |                    |
| Banka kredileri                                             | 9.527.129.827         | 14.817.528.832            | 5.695.863.349        | 1.265.008.276        | 7.392.467.385        | 464.189.821        |
| Borçlanma senedi ihraçları                                  | 607.576.112           | 652.024.236               | 652.024.236          | -                    | -                    | -                  |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                            | 178.159.939           | 179.569.302               | 30.401.593           | 71.722.222           | 77.445.486           | -                  |
| Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*) | 1.057.591             | 1.113.689                 | 567.820              | 545.870              | -                    | -                  |
| Ticari borçlar                                              | 115.547.177           | 115.547.177               | 115.547.177          | -                    | -                    | -                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                             | 242.579.422           | 242.579.422               | 242.579.422          | -                    | -                    | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                                    | <b>10.672.050.068</b> | <b>16.008.362.658</b>     | <b>6.736.983.597</b> | <b>1.337.276.368</b> | <b>7.469.912.871</b> | <b>464.189.821</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi**

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

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi**

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

| Döviz pozisyonu tablosu                                                                                | 30 Eylül 2025 |            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|
|                                                                                                        | TL Karşılığı  | ABD Doları | Avro        |
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -             | -          | -           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 21.282.537    | 478.851    | 28.869      |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -             | -          | -           |
| 3. Diğer                                                                                               | -             | -          | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 21.282.537    | 478.851    | 28.869      |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | 1.719.474     | -          | 35.270      |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -             | -          | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -             | -          | -           |
| 7. Diğer                                                                                               | -             | -          | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | 1.719.474     | -          | 35.270      |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 23.002.011    | 478.851    | 64.139      |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                     | 727.678       | 17.500     | -           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 79.116.591    | -          | 1.619.947   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -             | -          | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -             | -          | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 79.844.269    | 17.500     | 1.619.947   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                     | -             | -          | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 32.198.182    | -          | 659.272     |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -             | -          | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -             | -          | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 32.198.182    | -          | 659.272     |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                               | 112.042.451   | 17.500     | 2.279.219   |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -             | -          | -           |
| 19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -             | -          | -           |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -             | -          | -           |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | (89.040.440)  | 461.351    | (2.215.080) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (89.040.440)  | 461.351    | (2.215.080) |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

| Döviz pozisyonu tablosu                                                                           | 30 Eylül 2024 |            |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|
|                                                                                                   | TL Karşılığı  | ABD Doları | Avro        |
| 1. Ticari Alacak                                                                                  | -             | -          | -           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                    | 2.180.853     | 21.391     | 38.012      |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                            | -             | -          | -           |
| 3. Diğer                                                                                          | -             | -          | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                | 2.180.853     | 21.391     | 38.012      |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                               | 727.787       | -          | 19.066      |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                    | -             | -          | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                            | -             | -          | -           |
| 7. Diğer                                                                                          | -             | -          | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                | 727.787       | -          | 19.066      |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                               | 2.908.640     | 21.391     | 57.078      |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                | 729.012       | 21.327     | -           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                        | 111.321.080   | -          | 2.911.100   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                             | -             | -          | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                          | -             | -          | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                     | 112.050.092   | 21.327     | 2.911.100   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                | -             | -          | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                        | 67.500.514    | -          | 1.765.172   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                             | -             | -          | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                          | -             | -          | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                     | 67.500.514    | -          | 1.765.172   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 179.550.606   | 21.327     | 4.676.272   |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                   | -             | -          | -           |
| 19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                      | -             | -          | -           |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                      | -             | -          | -           |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                  | (176.641.966) | 64         | (4.619.194) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yüküm<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (176.641.966) | 64         | (4.619.194) |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

Kur Riskine Duyarlılık

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

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

30 Eylül 2025

**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

|                                                           | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                           | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                   | 1.914.920                       | (1.914.920)                      | 1.914.920                       | (1.914.920)                      |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                 | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                      | <b>1.914.920</b>                | <b>(1.914.920)</b>               | <b>1.914.920</b>                | <b>(1.914.920)</b>               |
| Avro'nun TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                          | (10.818.229)                    | 10.818.229                       | (10.818.229)                    | 10.818.229                       |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                      | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                             | <b>(10.818.229)</b>             | <b>10.818.229</b>                | <b>(10.818.229)</b>             | <b>10.818.229</b>                |
|                                                           | <b>(8.903.308)</b>              | <b>8.903.308</b>                 | <b>(8.903.308)</b>              | <b>8.903.308</b>                 |

30 Eylül 2024

**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

|                                                           | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                           | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                   | 218                             | (218)                            | 218                             | (218)                            |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                      | <b>218</b>                      | <b>(218)</b>                     | <b>218</b>                      | <b>(218)</b>                     |
| Avro'nun TL karşısında<br>% 10 değerlenmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                          | (17.663.891)                    | 17.663.891                       | (17.663.891)                    | 17.663.891                       |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                      | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                             | <b>(17.663.891)</b>             | <b>17.663.891</b>                | <b>(17.663.891)</b>             | <b>17.663.891</b>                |
|                                                           | <b>(17.663.673)</b>             | <b>17.663.673</b>                | <b>(17.663.673)</b>             | <b>17.663.673</b>                |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)**

**24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)**

**24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi**

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

Faiz Oranı Duyarlılığı

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

| Faiz pozisyonu tablosu         | 30 Eylül<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Sabit Faizli Araçlar</b>    |                  |                   |
| Finansal Yükümlülükler         | 419.650.051      | 786.793.642       |
| <b>Değişken Faizli Araçlar</b> |                  |                   |
| Finansal Yükümlülükler         | 12.067.647.308   | 9.527.129.827     |

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

| 30 Eylül 2025                 | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri (*) | Not |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
| <u>Finansal varlıklar</u>     |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 269.434.283                                                    | -                                                                  | 269.434.283       | 28  |
| Ticari alacaklar              | 19.873.727                                                     | -                                                                  | 19.873.727        | 5   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Finansal borçlar              | -                                                              | 12.487.297.359                                                     | 12.487.297.359    | 23  |
| Ticari borçlar                | -                                                              | 383.501.122                                                        | 383.501.122       | 5   |
| İlişkili taraflara borçlar    | -                                                              | 1.505.760                                                          | 1.505.760         | 4   |
| 31 Aralık 2024                | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri (*) | Not |
| <u>Finansal varlıklar</u>     |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 127.191.238                                                    | -                                                                  | 127.191.238       | 28  |
| Ticari alacaklar              | 29.829.966                                                     | -                                                                  | 29.829.966        | 5   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Finansal borçlar              | -                                                              | 10.313.923.469                                                     | 10.313.923.469    | 23  |
| Ticari borçlar                | -                                                              | 115.547.177                                                        | 115.547.177       | 5   |

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|         | 30 Eylül<br>2025      | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |                       |
|---------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|         |                       | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye | 3. Seviye             |
| Arsalar | 1.314.923.721         | -                                                           | -         | 1.314.923.721         |
| Binalar | 51.935.538.091        | -                                                           | -         | 51.935.538.091        |
|         | <b>53.250.461.812</b> | <b>-</b>                                                    | <b>-</b>  | <b>53.250.461.812</b> |

  

|         | 30 Haziran<br>2024    | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |                       |
|---------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|         |                       | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye | 3. Seviye             |
| Arsalar | 1.534.611.361         | -                                                           | -         | 1.534.611.361         |
| Binalar | 46.199.909.012        | -                                                           | -         | 46.199.909.012        |
|         | <b>47.734.520.373</b> | <b>-</b>                                                    | <b>-</b>  | <b>47.734.520.373</b> |

30 Eylül 2025 döneminde yasal izinleri alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde herhangi bir yöntem değişikliği olmamıştır.

Mevcut dönemde 1. Seviye ile 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır. 3. Seviye hareket tablosu aşağıda sunulmuştur.

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1 Ocak 2025<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri | Giriş              | Çıkış                  | Transfer | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 30 Eylül 2025<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri |
|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------------------|----------|------------------------------|------------------------------------------|
| Arsalar                       | 1.385.259.420                          | -                  | -                      | -        | (70.335.699)                 | 1.314.923.721                            |
| Binalar                       | 48.666.325.512                         | 658.362.968        | (5.478.419.392)        | -        | 8.089.269.003                | 51.935.538.091                           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>50.051.584.932</b>                  | <b>658.362.968</b> | <b>(5.478.419.392)</b> | <b>-</b> | <b>8.018.933.304</b>         | <b>53.250.461.812</b>                    |

  

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1 Ocak 2024<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri | Giriş                | Çıkış    | Transfer | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 30 Eylül 2024<br>Gerçeğe Uygun<br>Değeri |
|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------|----------|------------------------------|------------------------------------------|
| Arsalar                       | 1.714.737.913                          | -                    | -        | -        | (180.126.552)                | 1.534.611.361                            |
| Binalar                       | 42.192.667.632                         | 1.668.798.224        | -        | -        | 2.338.443.156                | 46.199.909.012                           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>43.907.405.545</b>                  | <b>1.668.798.224</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>2.158.316.604</b>         | <b>47.734.520.373</b>                    |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI**

| Parasal Kayıp Kazanç                                                         | 30 Eylül 2025        | 30 Eylül 2024        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                | 9.484.044.841        | 11.748.306.890       |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                      | 100.974.449          | -                    |
| Stoklar                                                                      | 2.235.699.112        | 1.645.891.556        |
| Alınan Avanslar                                                              | (1.324.631.975)      | (2.045.557.793)      |
| Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)                                         | 3.188.982            | (230.101)            |
| Finansal Yatırımlar (Kısa Vadeli)                                            | 1.503.388            | -                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                                        | 19.568.070           | 9.676.452            |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                | 1.847.495            | 3.884.446            |
| Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)                                         | 91.469.881           | -                    |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                     | -                    | 55.007.979           |
| Hisse Senedi İhraç Primleri                                                  | (348.092.301)        | (439.249.116)        |
| Ödenmiş Sermaye                                                              | (4.216.961.775)      | (5.067.404.391)      |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                         | (3.502.125.824)      | (4.601.470.083)      |
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç</b> | <b>2.546.484.343</b> | <b>1.308.855.839</b> |
| Hasılat                                                                      | 739.545.881          | 27.924.401           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                           | 1.042.130            | 178.902              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                       | (43.936.347)         | (127.526)            |
| Satışların Maliyeti (-)                                                      | (649.958.723)        | (1.956.063)          |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                  | (12.590.031)         | (5.796.410)          |
| Finansman Giderleri (-)                                                      | (302.027.594)        | (56.697.422)         |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                      | (9.671.344)          | -                    |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                                    | 271.417.306          | -                    |
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç</b> | <b>(6.178.722)</b>   | <b>(36.474.118)</b>  |
| <b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI</b>                            | <b>2.552.663.065</b> | <b>1.345.329.957</b> |

**27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ 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 m2 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

|                                                                               | 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 ve 31 Aralık 2024 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> |            |             |

| 31 Aralık 2024               | Tutar              | Faiz oranı | Vade        |
|------------------------------|--------------------|------------|-------------|
| <b><u>Vadeli mevduat</u></b> |                    |            |             |
| TL                           | 113.784.398        | %13,00     | 2 Ocak 2025 |
| TL                           | 225                | %4,75      | 2 Ocak 2025 |
| USD                          | 713.282            | %1,00      | 2 Ocak 2025 |
|                              | <b>114.497.905</b> |            |             |

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN  
AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI  
GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Amerika Birleşik Devletleri Adalet Bakanlığına bağlı Güney New York Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde, Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Banka hakkında dava açılmıştır.

Banka ilk etapta Bölge Mahkemesine 4 Kasım 2019 tarihinde müracaat ederek şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hâkim konularının görüşüleceği özel oturumlu duruşma yapılmasını talep etmiştir. Bölge Mahkemesi, özel oturumlu duruşma talebini 5 Aralık 2019 tarihinde reddetmiştir. Banka, 17 Aralık 2019 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine itiraz ederek Bölge Mahkemesi kararını temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, Banka'nın yaptığı itirazı 21 Şubat 2020 tarihinde reddetmiştir.

Banka Yönetim Kurulunun 27 Mart 2020 tarihli toplantısında, 31 Mart 2020 tarihinde Bölge Mahkemesi nezdinde davanın esastan görüşülmeye başlanacağı duruşmaya Banka temsilcilerinin katılmasına, dava tebliğinin kabul edilmesine ve dava sürecinde Banka'yı vekâleten temsil etmek üzere Williams&Connolly hukuk firmasının görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Bölge Mahkemesi nezdinde 31 Mart 2020 tarihinde yapılan duruşmada, küresel ölçekte yaşanan COVID-19 salgını nedeniyle duruşmanın önce 9 Haziran 2020 tarihine ve akabinde 30 Haziran 2020 tarihine ertelenmesine karar verilmiştir.

Bölge Mahkemesi nezdinde 30 Haziran 2020 tarihinde yapılan duruşmada, reddi hâkim itirazı, delillere yönelik istemler ve diğer istemlerin sunulması ile ilgili takvim belirlenmiş, jürili duruşmanın 1 Mart 2021 tarihinde yapılmasına karar verilmiş ancak dava takvimi, 26 Ekim 2020 tarihinde revize edilmiştir. Buna göre, jürili duruşmaların 3 Mayıs 2021 tarihinde başlaması karara bağlanmıştır. Bu kapsamda Banka, 14 Temmuz 2020 tarihinde reddi hâkim talebine, 10 Ağustos 2020 tarihinde de iddianamenin düşürülmesine yönelik diğer taleplerine dair dilekçelerini Bölge Mahkemesine sunmuştur.

Banka'nın reddi hâkim talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 24 Ağustos 2020 tarihinde, İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından da 23 Aralık 2020 tarihinde reddedilmiştir.

Banka'nın iddianamenin düşürülmesine ilişkin talebi, Bölge Mahkemesi tarafından 1 Ekim 2020 tarihinde reddedilmiştir. Banka, iddianamenin düşürülmesi talebi kapsamında yer alan gerek FSIA (Yabancı Devlet Dokunulmazlığı Yasası) gerekse teamül hukuku çerçevesinde Banka'nın devlet dokunulmazlığını haiz olduğu gerekçesiyle davanın reddedilmesine dair itirazını, İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz etmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 23 Aralık 2020 tarihinde Banka'nın temyiz talebini esastan görüşmek üzere kabul etmiş ve aynı zamanda Bölge Mahkemesi sürecine ilişkin olarak durdurma kararı vermiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi nezdinde 12 Nisan 2021 tarihinde sözlü savunma duruşması yapılmış olup Mahkeme, 22 Ekim 2021 tarihinde Banka'nın temyizini reddetmiştir. Banka, 5 Kasım 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesi Genel Kurulundan verilen kararın yeniden değerlendirilmesini talep etmiştir. Mahkeme bu talebi 15 Aralık 2021 tarihinde reddetmiştir.

Banka, devlet dokunulmazlığı hususundaki itirazını ABD Yüksek Mahkemesine (Supreme Court of the United States) taşıyacağından bu süreçte İkinci İstinaf Mahkemesinden davanın Bölge Mahkemesine geri gönderilmesinin durdurulması yönünde talepte bulunmuştur. Bu talep, İkinci İstinaf Mahkemesi tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde kabul edilmiştir. ABD Yüksek Mahkemesi süreci bitinceye kadar Bölge Mahkemesindeki yasal süreç askıya alınmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)**

Banka, devlet dokunulmazlığı kapsamındaki temyiz başvuru dilekçesini ABD Yüksek Mahkemesine 13 Mayıs 2022 tarihinde sunmuştur. Banka'nın temyiz başvuru dilekçesine ABD Adalet Bakanlığına bağlı Başsavcılık Makamı (Solicitor General) tarafından 18 Temmuz 2022 tarihinde cevap verilmiş olup, karşılıklı dilekçe süreci 2 Ağustos 2022'de tamamlanmıştır.

ABD Yüksek Mahkemesi, 28 Eylül 2022 tarihinde Banka'nın temyiz başvurusunu ele almış ve 3 Ekim 2022 tarihinde başvuruyu kabul ettiğine dair kararını yayımlamıştır. Banka, temyiz başvurusunun kabulü sonrasında 14 Kasım 2022 tarihinde esasa ilişkin temyiz dilekçesini Mahkemeye sunmuştur. Banka'nın temyiz dilekçesi sonrasında ABD Adalet Bakanlığına bağlı Başsavcılık Makamı tarafından 14 Aralık 2022 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 6 Ocak 2023 tarihinde Banka'nın cevaba cevap dilekçesini Mahkemeye sunmasıyla dilekçe süreci tamamlanmıştır. 17 Ocak 2023 tarihinde ise Mahkeme nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir.

Yüksek Mahkeme, Banka'nın devlet dokunulmazlığı temyizi kapsamındaki gerekçeli kararını 19 Nisan 2023 tarihinde vermiştir. Buna göre, FSIA'nın ceza davalarında değil yalnızca hukuk davalarında geçerli olduğu hükme bağlanmıştır. Diğer taraftan Mahkeme, İkinci İstinaf tarafından Banka'nın devlet dokunulmazlığına dair durumunun teamül hukuku bakımından tam olarak değerlendirilmediğine hükmetmiş ve konunun yeniden ele alınması amacıyla davayı İkinci İstinaf'a iade etmiştir.

İkinci İstinaf nezdindeki karşılıklı dilekçe süreci, 31 Temmuz 2023 tarihinde Banka'nın sunduğu açılış dilekçesi ile başlayıp 12 Ocak 2024 tarihinde tamamlanmıştır. 28 Şubat 2024 tarihinde ise sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir.

ABD İkinci İstinaf Mahkemesi, yeniden yaptığı inceleme sonucunda 22 Ekim 2024 tarihli kararıyla, Banka'nın teamül hukuku açısından dokunulmazlık talebini reddederek Bölge Mahkemesinin kararını onamıştır. Banka, İkinci İstinaf Mahkemesinin 22 Ekim 2024 tarihli kararıyla ilgili olarak başta ABD Yüksek Mahkemesi nezdinde olmak üzere, temyize dair tüm yasal haklarını kullanacağını beyan etmiştir.

Banka bu çerçevede 4 Kasım 2024 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine, bir “yeniden inceleme istemi” sunmuştur. İkinci İstinaf Mahkemesi, 06 Aralık 2024 tarihinde davanın yeniden incelenmesine yönelik Banka dilekçesini reddetmiştir. Banka, hükmün ilanının durdurulması için 12 Aralık 2024 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine bir istem sunmuştur. 18 Aralık 2024 tarihinde bu istemin kabulüne karar verilmiş ve Banka tarafından ABD Yüksek Mahkemesine temyiz başvuru müzekkeresi dilekçesi sunulup karara bağlanana kadar hükmün ilanı durdurulmuştur. Banka, teamül hukuku kapsamındaki devlet dokunulmazlığı argümanlarını içeren temyiz başvuru müzekkeresi dilekçesini 5 Mayıs 2025 tarihinde ABD Yüksek Mahkemesine sunmuştur. ABD Savcılığının 6 Ağustos 2025 tarihinde sunduğu itiraz dilekçesi ve Banka'nın 19 Ağustos 2025 tarihinde sunduğu cevap dilekçesiyle, temyiz başvurusuna ilişkin dilekçe aşaması tamamlanmıştır. Banka'nın sunduğu temyiz başvuru dilekçesi, ABD Yüksek Mahkemesi tarafından 6 Ekim 2025 tarihinde reddedilmiştir. Böylece Banka'nın devlet dokunulmazlığı kapsamındaki itirazlarına dair hukuki süreç tamamlanmış olup, davanın esastan görüşülmeye başlanması için Bölge Mahkemesinin duruşma takvimi belirlemesi beklenmektedir.

Ayrıca, bir grup müşteki tarafından 27 Mart 2020 tarihinde, ABD Güney New York Bölge Mahkemesi nezdinde, “sözde yaptırım ihlallerinden dolayı İran'dan alacaklarını tahsil edemedikleri gerekçesiyle” Banka hakkında tazminat talepli hukuk davası (Owens veya birinci hukuk davası) açılmıştır. İlgili dava, Banka'nın avukatlarına 1 Temmuz 2020 tarihinde tebliğ edilmiştir. Banka, müştekilerin şikâyetnamesinin reddedilmesi, dolayısıyla davanın düşmesi gerektiğine yönelik dilekçesini 25 Eylül 2020 tarihinde mahkemeye sunmuştur. Bu kapsamdaki karşılıklı dilekçe süreci 16 Aralık 2020 tarihinde tamamlanmıştır. Bölge Mahkemesi, 16 Şubat 2021 tarihinde, Banka'nın davanın düşmesi istemi kapsamındaki yargı yeri uygunsuzluğu itirazını kabul ederek, davayı şartlı olarak reddetmiş ve Bölge Mahkemesindeki dava dosyası 3 Mart 2021 tarihinde kapanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)**

Müştekiler, Bölge Mahkemesi kararını 30 Haziran 2021 tarihinde İkinci İstinaf Mahkemesine taşıyarak kararı temyiz etmiştir. Karşılıklı dilekçe sürecinin tamamlanması sonrasında, 13 Ekim 2022 tarihinde İkinci İstinaf nezdinde sözlü savunma duruşması gerçekleşmiştir. İkinci İstinaf Mahkemesi, 2 Mayıs 2023 tarihinde Banka lehine karar vererek tazminat talepli hukuk davasını düşürmüştür. Müştekiiler, İkinci İstinaf Mahkemesinin kararını temyiz edebilmek adına 30 Ağustos 2023 tarihinde ABD Yüksek Mahkemesine başvuruda bulunmuştur. ABD Yüksek Mahkemesi, 5 Ocak 2024 tarihinde temyiz başvurusunu ele almış ve 8 Ocak 2024 tarihinde müşterikilerin talebini reddettiğine dair kararını yayımlamıştır. Buna göre, 27 Mart 2020 tarihinde Banka hakkında açılan Owens davası nihai olarak düşmüştür.

Son olarak, 151 adet davacı tarafından 26 Temmuz 2023 tarihinde, ABD Güney New York Bölge Mahkemesine sunulan şikâyet dilekçesi ile Banka hakkında, Owens davası ile benzer şekilde tazminat talepli yeni bir hukuk davası (Hughes veya ikinci hukuk davası) açılmıştır. Davanın tebliği 1 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Şikâyetnameye göre müşterikiler, çeşitli ülkelerde yaşadıkları birtakım mağduriyetler ile Banka hakkında 15 Ekim 2019 tarihinde açılmış olan mevcut ceza davasındaki sözde iddialar arasında bağlantı kurmaya çalışarak Mahkemeden, yasaların izin verdiği ölçüde tazminat kararı talep etmektedirler.

Banka, 22 Aralık 2023 tarihinde davanın reddedilmesine dair istemini Bölge Mahkemesine sunmuş ve karşılıklı dilekçe süreci 22 Nisan 2024 tarihinde sona ermiştir. Bölge Mahkemesi, Savcılığın talebine istinaden 1 Mayıs 2024 tarihinde verdiği karar ile Banka hakkındaki ceza davası sonuçlanana kadar söz konusu hukuk davasındaki tüm yargı süreçlerinin durdurulmasına hükmetmiştir. Dolayısıyla Banka hakkındaki ceza davasında nihai karar verilene kadar Hughes davası askıya alınmıştır.

Banka gerek ceza davası gerekse hukuk davalarına ait yargılama süreçlerini, konusunda uzman ABD'li hukuk firmaları aracılığıyla yakından takip etmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Grup'un SPK'nin III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir. Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

|    | Finansal tablo ana hesap kalemleri                                                                | İlgili düzenleme                        | 30 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/(e) |                           |                            |
| C1 | Yabancı iştirakler                                                                                | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | -                         | -                          |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak                                                                         | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28     | -                         | -                          |
| J  | Gayrinakdi krediler                                                                               | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31     | 3.180.147.678             | 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)                     | -                         | -                          |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup, SPK'nın 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Grup'un SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir.

|   | Portföy sınırlamaları                                                                                                   | İlgili düzenleme                            | Hesaplama     | Asgari/Azami Oran | 30 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      | Asgari %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 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | C2/D          | Azami %10         | -                  | -                   |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | (E+F+G+H+J)/İ | Azami %500        | %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         | -                  | -                   |