

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**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>   |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>                  |            |
| 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....                     | 7          |
| 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                   | 9          |
| 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....                                    | 28         |
| 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                    | 31         |
| 5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR .....                               | 33         |
| 6. STOKLAR .....                                                       | 35         |
| 7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....                  | 37         |
| 8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                  | 38         |
| 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                 | 39         |
| 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                        | 43         |
| 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                 | 44         |
| 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....                        | 45         |
| 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                | 51         |
| 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                             | 53         |
| 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                | 54         |
| 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                | 58         |
| 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                  | 59         |
| 18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ .....        | 60         |
| 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....                | 62         |
| 20. FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                          | 62         |
| 21. GELİR VERGİLERİ .....                                              | 63         |
| 22. PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                            | 65         |
| 23. FİNANSAL ARAÇLAR .....                                             | 66         |
| 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 68         |
| 25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....                             | 76         |
| 26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VE KAYIPLARI.....                  | 79         |
| 27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                         | 79         |
| 28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR .....             | 80         |
| EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                      | 81         |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                           |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                           | Dipnot<br>Referansları |                                                       |                                                       |
| <b>VARLIKLAR</b>                                          |                        |                                                       |                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                    |                        | <b>16.543.489.594</b>                                 | <b>10.357.382.934</b>                                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                 | 28                     | 4.269.911.510                                         | 132.730.702                                           |
| Finansal Yatırımlar                                       | 28                     | 40.185.748                                            | -                                                     |
| Ticari Alacaklar                                          | 5                      | 241.980.866                                           | 31.129.128                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>      |                        | <i>241.980.866</i>                                    | <i>31.129.128</i>                                     |
| Stoklar                                                   | 6                      | 10.865.538.211                                        | 8.779.905.679                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                    | 7                      | 85.558.712                                            | 50.911.534                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>  |                        | <i>85.558.712</i>                                     | <i>50.911.534</i>                                     |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                    |                        | 161.441.114                                           | 1.177.513                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                     | 14                     | 878.873.433                                           | 1.361.528.378                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i> |                        | <i>878.873.433</i>                                    | <i>1.361.528.378</i>                                  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                    |                        | <b>64.480.735.931</b>                                 | <b>52.339.731.538</b>                                 |
| Ticari Alacaklar                                          | 5                      | 95.316.681                                            | -                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>      |                        | <i>95.316.681</i>                                     | <i>-</i>                                              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                             | 9                      | 60.753.626.000                                        | 52.231.443.964                                        |
| Maddi Duran Varlıklar                                     | 10                     | 32.123.721                                            | 48.813.794                                            |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                             | 11                     | 5.266.733                                             | 6.926.695                                             |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>                |                        | <i>5.266.733</i>                                      | <i>6.926.695</i>                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                    | 7                      | 3.594.402.796                                         | 52.547.085                                            |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>          | 4                      | <i>7.503.145</i>                                      | <i>8.756.788</i>                                      |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>  |                        | <i>3.586.899.651</i>                                  | <i>43.790.297</i>                                     |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                   |                        | <b>81.024.225.525</b>                                 | <b>62.697.114.472</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                      |    | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Dipnot<br>Referansları                                                               |    |                                                       |                                                       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                     |    |                                                       |                                                       |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                     |    | <b>11.573.295.189</b>                                 | <b>13.667.677.287</b>                                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                             | 23 | 2.517.155.949                                         | 4.476.634.716                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>                                 | 4  | 1.517.045.794                                         | 3.493.523.272                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>                         |    | 1.000.110.155                                         | 983.111.444                                           |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                     | 23 | 3.533.028.494                                         | 2.301.238.009                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli<br/>    Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i> | 4  | 3.533.028.494                                         | 2.301.238.009                                         |
| Ticari Borçlar                                                                       | 5  | 478.035.795                                           | 120.579.517                                           |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                                             | 4  | 1.746.632                                             | -                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                     |    | 476.289.163                                           | 120.579.517                                           |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                         | 8  | 4.343.152.240                                         | 6.460.754.094                                         |
| <i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                        | 4  | -                                                     | 761.847.233                                           |
| <i>Mal ve Hizmet Satışlarından<br/>    Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>             |    | 4.343.152.240                                         | 5.698.906.861                                         |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                              |    | 17.095.952                                            | 17.626.543                                            |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>        | 13 | 17.095.952                                            | 17.318.946                                            |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                                 | 12 | -                                                     | 307.597                                               |
| Cari Dönem Vergisiyle ilgili Yükümlülükler                                           | 21 | 487.642.893                                           | 37.700.107                                            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                      | 14 | 197.183.866                                           | 253.144.301                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli<br/>    Yükümlülükler</i>            |    | 197.183.866                                           | 253.144.301                                           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                     |    | <b>15.162.335.025</b>                                 | <b>7.995.484.612</b>                                  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                             | 23 | 4.591.653.143                                         | 3.985.245.294                                         |
| <i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>                                 | 4  | 4.588.938.559                                         | 3.985.245.294                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>                         |    | 2.714.584                                             | -                                                     |
| Ticari Borçlar                                                                       | 5  | 3.995.114                                             | -                                                     |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                     |    | 3.995.114                                             | -                                                     |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                         | 8  | 1.187.921.676                                         | 164.666.400                                           |
| <i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                        | 4  | -                                                     | 144.764.287                                           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>                                |    | 1.187.921.676                                         | 19.902.113                                            |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                              | 13 | 9.161.840                                             | 8.091.048                                             |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br/>    İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>        |    | 9.161.840                                             | 8.091.048                                             |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                         | 21 | 9.369.603.252                                         | 3.837.481.870                                         |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                          |    | <b>26.735.630.214</b>                                 | <b>21.663.161.899</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                                 |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | Dipnot<br>Referansları |                                                       |                                                       |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                              |                        | <b>54.288.595.311</b>                                 | <b>41.033.952.573</b>                                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                 | 15                     | 3.840.000.000                                         | 3.680.000.000                                         |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                       | 15                     | 17.596.234.096                                        | 17.589.518.783                                        |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                         | 15                     | (87.300.234)                                          | (83.162.729)                                          |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                              | 15                     | 878.024.383                                           | 878.841.632                                           |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 15                     | 1.499.043                                             | 2.309.509                                             |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları                                           |                        | 1.499.043                                             | 2.309.509                                             |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                             | 15                     | 921.427.446                                           | 907.849.977                                           |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                            |                        | 17.860.099.743                                        | 16.459.316.637                                        |
| Net Dönem Karı                                                                                  |                        | 13.278.610.834                                        | 1.599.278.764                                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                         |                        | <b>81.024.225.525</b>                                 | <b>62.697.114.472</b>                                 |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                    |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Dipnot<br>Referansları |                                                                  |                                                                  |
| Hasılat                                                            | 16                     | 19.783.252.343                                                   | 2.294.152.956                                                    |
| Satışların Maliyeti (-)                                            | 16                     | (16.527.487.065)                                                 | (587.930.325)                                                    |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>                      |                        | <b>3.255.765.278</b>                                             | <b>1.706.222.631</b>                                             |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                              |                        | <b>3.255.765.278</b>                                             | <b>1.706.222.631</b>                                             |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                        | 18                     | (282.698.973)                                                    | (212.500.158)                                                    |
| Pazarlama Giderleri (-)                                            | 18                     | (175.608.436)                                                    | (129.107.817)                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                 | 19                     | 21.748.495.541                                                   | 5.539.607.706                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                             | 19                     | (1.075.799.711)                                                  | (549.257.150)                                                    |
| <b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>                                 |                        | <b>23.470.153.699</b>                                            | <b>6.354.965.212</b>                                             |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI (ZARARI)</b> |                        | <b>23.470.153.699</b>                                            | <b>6.354.965.212</b>                                             |
| Finansman Giderleri (-)                                            | 20                     | (5.564.010.407)                                                  | (3.985.792.902)                                                  |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)                        | 26                     | 1.405.164.457                                                    | 2.114.371.804                                                    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>       |                        | <b>19.311.307.749</b>                                            | <b>4.483.544.114</b>                                             |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                          | 21                     | (500.228.190)                                                    | (44.242.289)                                                     |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                   | 21                     | (5.532.468.725)                                                  | (2.840.023.061)                                                  |
| <b>NET DÖNEM KARI</b>                                              |                        | <b>13.278.610.834</b>                                            | <b>1.599.278.764</b>                                             |
| <b>NET DÖNEM KARI</b>                                              |                        | <b>13.278.610.834</b>                                            | <b>1.599.278.764</b>                                             |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>            |                        | <b>(810.466)</b>                                                 | <b>(161.541)</b>                                                 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları                |                        | (1.157.809)                                                      | (161.541)                                                        |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                                     |                        | 347.343                                                          | -                                                                |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                               |                        | <b>13.277.800.368</b>                                            | <b>1.599.117.223</b>                                             |
| Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç                             | 22                     | 3,4580                                                           | 0,4544                                                           |

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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                     |                               |                         | Özkaynaklar           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                   |                     |                      |                           |                     |                                  | Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları                    | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı |                       |
| <b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler</b>                           | 15                  | <b>1.645.000.000</b> | <b>16.230.776.544</b>     | <b>(39.390.720)</b> | <b>872.856.649</b>               | <b>2.471.050</b>                                                                             | <b>859.899.630</b>                  | <b>13.488.620.363</b>         | <b>4.885.229.543</b>    | <b>37.945.463.059</b> |
| Ertelenmiş Vergi Etkisi*                                          |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | (997.458.809)                 | -                       | (997.458.809)         |
| Transferler                                                       |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | 4.885.229.543                 | (4.885.229.543)         | -                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | (161.541)                                                                                    | -                                   | -                             | 1.599.278.764           | <b>1.599.117.223</b>  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış |                     | -                    | (24.429.375)              | (31.681.781)        | -                                | -                                                                                            | -                                   | -                             | -                       | (56.111.156)          |
| Sermaye Artırımı                                                  | 15                  | 2.035.000.000        | 1.383.171.614             | (12.090.228)        | 5.984.983                        |                                                                                              | 47.950.347                          | (840.447.474)                 | -                       | <b>2.619.569.242</b>  |
| Kar payları                                                       | 15                  |                      | -                         |                     | -                                | -                                                                                            | -                                   | (76.626.986)                  | -                       | (76.626.986)          |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler</b>                        | 15                  | <b>3.680.000.000</b> | <b>17.589.518.783</b>     | <b>(83.162.729)</b> | <b>878.841.632</b>               | <b>2.309.509</b>                                                                             | <b>907.849.977</b>                  | <b>16.459.316.637</b>         | <b>1.599.278.764</b>    | <b>41.033.952.573</b> |
| <b>1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler</b>                           | 15                  | <b>3.680.000.000</b> | <b>17.589.518.783</b>     | <b>(83.162.729)</b> | <b>878.841.632</b>               | <b>2.309.509</b>                                                                             | <b>907.849.977</b>                  | <b>16.459.316.637</b>         | <b>1.599.278.764</b>    | <b>41.033.952.573</b> |
| Transferler                                                       |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | -                                                                                            | -                                   | 1.599.278.764                 | (1.599.278.764)         | -                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             |                     | -                    | -                         | -                   | -                                | (810.466)                                                                                    | -                                   | -                             | 13.278.610.834          | <b>13.277.800.368</b> |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen              | 15                  | -                    | (94.626)                  | (500.000)           | (817.249)                        | -                                                                                            | -                                   | -                             | -                       | (1.411.875)           |
| Sermaye Artırımı                                                  | 15                  | 160.000.000          | 6.809.939                 | (3.637.505)         | -                                | -                                                                                            | 13.577.469                          | (180.545.830)                 | -                       | (3.795.927)           |
| Kar payları                                                       | 15                  | -                    | -                         |                     | -                                | -                                                                                            | -                                   | (17.949.828)                  | -                       | (17.949.828)          |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler</b>                        | 15                  | <b>3.840.000.000</b> | <b>17.596.234.096</b>     | <b>(87.300.234)</b> | <b>878.024.383</b>               | <b>1.499.043</b>                                                                             | <b>921.427.446</b>                  | <b>17.860.099.743</b>         | <b>13.278.610.834</b>   | <b>54.288.595.311</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                                   | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:</b>                                                |                        | <b>(3.805.225.942)</b>                                | <b>(2.657.678.982)</b>                                |
| Dönem Net Karı/(Zararı)                                                                           |                        | 13.278.610.834                                        | 1.599.278.764                                         |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:</b>                                          |                        | <b>(11.376.840.496)</b>                               | <b>(373.158.015)</b>                                  |
| Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                               | 10, 11                 | 33.380.923                                            | 18.918.228                                            |
| Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler                                                      |                        | 6.032.696.915                                         | 2.884.265.350                                         |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler                                                  | 13                     | 2.582.620                                             | 5.483.780                                             |
| Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                    | 13                     | (222.994)                                             | 13.353.991                                            |
| Diğer Karşılık Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                   | 12                     | (307.597)                                             | (4.356.447)                                           |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                             | 20                     | 5.219.939.454                                         | 3.985.792.902                                         |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler                                                             | 19                     | (501.952.073)                                         | (21.509.703)                                          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | 9                      | (20.968.123.214)                                      | (4.916.647.822)                                       |
| Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler                                                     |                        | (1.194.834.530)                                       | (2.338.458.294)                                       |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                |                        | <b>(6.038.704.845)</b>                                | <b>(3.872.927.109)</b>                                |
| Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler                                            |                        | (218.198.626)                                         | 36.146.933                                            |
| Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler                                               |                        | (4.157.806.909)                                       | (4.910.821.337)                                       |
| Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler                                        |                        | (385.914.646)                                         | (29.054.673)                                          |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                   |                        | (469.340.674)                                         | 1.463.775.201                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler                  |                        | (803.088.463)                                         | (513.648.369)                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler              |                        | (4.355.527)                                           | 80.675.136                                            |
| <b>Faaliyetlerden Net Nakit Akışları</b>                                                          |                        | <b>331.708.565</b>                                    | <b>(10.872.622)</b>                                   |
| Ödenen Kıdem Tazminatları                                                                         | 13                     | (1.507.141)                                           | (3.834.105)                                           |
| Ödenen Personel Primleri                                                                          |                        | (7.295.253)                                           | (9.300.303)                                           |
| Alınan Faiz                                                                                       |                        | 501.952.073                                           | 21.509.703                                            |
| Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)                                                                     | 21                     | (161.441.114)                                         | (19.247.917)                                          |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları</b>                                       |                        | <b>12.700.359.458</b>                                 | <b>(1.535.112.133)</b>                                |
| Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                         |                        | 23.806.821                                            | 7.398.876                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                 | 9                      | 14.830.866.936                                        | 450.685.094                                           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                            | 9                      | (2.122.404.967)                                       | (1.945.809.485)                                       |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)                                      | 10                     | (31.771.515)                                          | (45.185.656)                                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)                              | 11                     | (137.817)                                             | (2.200.962)                                           |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları</b>                                     |                        | <b>(4.759.907.727)</b>                                | <b>4.218.257.271</b>                                  |
| Sermaye Artışı/Sermaye Avansı                                                                     |                        | -                                                     | 2.645.796.529                                         |
| Payların Geri Alınması                                                                            |                        | (1.411.875)                                           | (56.111.156)                                          |
| Ödenen Kar Payları                                                                                |                        | (17.949.828)                                          | (76.626.984)                                          |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları                                                                   |                        | ( 3.795.927)                                          | (1.221.538)                                           |
| Ödenen Faiz Ve Komisyonlar                                                                        | 23                     | (4.496.219.784)                                       | (2.552.536.396)                                       |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net                                         | 23                     | (240.530.313)                                         | 4.258.956.816                                         |
| <b>Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)</b>                        |                        | <b>4.135.225.789</b>                                  | <b>25.466.156</b>                                     |
| <b>E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi</b>                                         |                        | <b>(31.326.209)</b>                                   | <b>(30.350.843)</b>                                   |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safı Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)</b>                             |                        | <b>4.103.899.580</b>                                  | <b>(4.884.687)</b>                                    |
| <b>F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                     |                        | <b>132.730.702</b>                                    | <b>137.571.362</b>                                    |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)</b>                                         |                        | <b>4.236.630.282</b>                                  | <b>132.686.675</b>                                    |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 2. 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla grup bünyesinde çalışan personel sayısı 48'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 toplanmanın tamamlanmasının ardından Grup payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Adi ortaklık 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır.

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

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

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

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Göktürk Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme ile adi ortaklığa dahil olunmuştur.

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Kemerburgaz Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme ile adi ortaklığa dahil olunmuştur.

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

#### **Bağlı Ortaklığı**

Halk Yapı Projeleri Geliştirme

#### **Faaliyet Türleri**

İnşaat

#### **Esas Faaliyet Konuları**

Gayrimenkul Proje Geliştirme

#### **Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar**

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi Ortaklığı

Göktürk Adi Ortaklığı

Kemerburgaz Adi Ortaklığı

#### **Faaliyet Türleri**

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

İnşaat

#### **Esas Faaliyet Konuları**

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

Gayrimenkul Proje Geliştirme

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Finansal Tabloların Onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

TFRS'ye uygunluk beyanı

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak 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. 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, 31 Aralık 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:

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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)

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranları |
|----------------|----------|----------------------|--------------------------------------|
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,00000              | %211                                 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,30892              | %291                                 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,88980              | %268                                 |

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 31 Aralık 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 yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için, bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

#### Karşılaştırmalı rakamlar

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

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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

31 Aralık 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 (%) |                |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|----------------|
|                                |                          |                     | 31 Aralık 2025                                   | 31 Aralık 2024 |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme | Türkiye                  | Türk Lirası         | %100                                             | %100           |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 paylaştan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

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

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

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

### 2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.3. İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

**31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

1 Ocak 2025 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

#### **TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

UMSK tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan IFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde “TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama” adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan “TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu” yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

#### TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar (Devamı)

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket'in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda “diğer” olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

#### Diğer Muhasebe Standartları

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne ilişkin değişiklikler (TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan değişiklikler)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### **İlişkili Taraflar**

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

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

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5 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 muhasebeleştirmektedir.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

##### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

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

##### *Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

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

##### *Gayrimenkul Satışı:*

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

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:*

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

##### *Temettü ve Faiz Geliri:*

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

##### *Arsa Satışları:*

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

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

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

##### *Danışmanlık Gelirleri:*

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

#### Stoklar

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

#### Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

#### Kiralama İşlemleri

##### Kiracı Durumunda Grup

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

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

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri (Devamı)

##### Kiracı Durumunda Grup (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

###### Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

##### Bilgisayar Yazılımı

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

##### Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

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

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

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

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

#### Borçlanma Maliyetleri

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

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

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

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

#### Finansal Araçlar

##### Finansal Varlıklar

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

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

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

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

##### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

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

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

#### Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

#### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

##### Finansal yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki 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 taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

##### Türev finansal araçlar

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

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

#### Kur Değişiminin Etkileri

##### Yabancı para işlem ve bakiyeler

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

#### Pay Başına Kazanç

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

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

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir. Türkiye’de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %30’dur. Dolayısıyla, Şirket 2025 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2024: %30). 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete ’de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298’inci maddesi uyarınca, Türkiye’de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır.

Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket’in vergi amaçlı mali tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan 7491 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun” 17’nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalaşmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu’na eklenen Geçici 37’nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298’inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanla tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Vergiler)

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

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

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

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve Kurumlar Vergisi Kanununun kazanç istisnası kapsamında olan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Kurumların aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkulleri (taşınmazları) ile bunlar üzerindeki kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnayı. Ancak, yapılan değişiklikle 15 Temmuz 2023 itibarıyla; Kurumlar Vergisi Kanununda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasif kısmında bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Söz konusu kazanç bu süre içerisinde sermayeye ilave edilebilmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

#### Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

#### 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Devamı)

##### *İzin karşılığı*

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

#### Nakit Akış Tablosu

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

#### Sermaye ve Temettüleri

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

### 2.6. Bölümlere Göre Raporlama

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

### 2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

#### Grup’un Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar

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

#### *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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

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

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

| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ | 31 Aralık 2025        | 31 Aralık 2024        |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönen varlıklar                   | 4.392.253.839         | 5.697.831.606         |
| Duran varlıklar                   | 209.158.196           | 178.890.929           |
| Kısa vadeli yükümlülükler         | (3.737.035.980)       | (7.049.328.807)       |
|                                   | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| Dönem kârı/zararı(-)              | (380.115.528)         | (948.656.767)         |

#### 3.2. Müşterek Faaliyetler

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

|                                         | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı        | %50            | %50            |
| Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı      | %50            | %50            |
| Halk GYO- Novi - Doğ Yapı Adi Ortaklığı | %50            | -              |
| Göktürk Adi Ortaklığı                   | %57,50         | -              |
| Kemerburgaz 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. Adi ortaklık 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

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

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

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

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

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

###### Kemerburgaz Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Kemerburgaz 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. Kemerburgaz Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

|                                                           | 31 Aralık<br>2025    | 31 Aralık<br>2024    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</b>                      |                      |                      |
| Vadesiz mevduat                                           | 21.361.984           | 13.049.820           |
| Vadeli mevduat                                            | 4.247.976.570        | 119.484.311          |
| Pos bakiyesi                                              | 75.000               | 196.338              |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>4.269.413.554</b> | <b>132.730.469</b>   |
| <b>İlişkili taraf bakiyeleri</b>                          |                      |                      |
| Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23) | -                    | 634.037.417          |
| Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler             | 5.038.637.407        | 5.056.776.691        |
| Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler             | 4.567.091.805        | 3.903.273.262        |
| Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)      | 33.283.635           | 185.919.205          |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>9.639.012.847</b> | <b>9.780.006.575</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

| 31 Aralık 2025                                        |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|----------------|
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Borçlar            |                        |             |                        | Peşin Ödenmiş Giderler/<br>Ertelenmiş Gelirler |                      |                | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve<br>Maddi Duran Varlıklar |                |
|                                                       | Kısa vadeli        |                        | Uzun vadeli |                        | Kısa Vadeli                                    |                      | Uzun Vadeli    | Uzun vadeli                                               |                |
|                                                       | Ticari             | Ticari olmayan         | Ticari      | Ticari olmayan         | Ticari                                         | Ticari               | Ticari olmayan | Ticari                                                    | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
| Halkbank AŞ                                           | -                  | (5.038.637.407)        | -           | (4.567.091.805)        | -                                              | -                    | -              | -                                                         | -              |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                  | (11.436.881)           | -           | (21.846.754)           | -                                              | 7.503.145            | -              | -                                                         | -              |
| Halk Elektrik Üretim AŞ                               | (1.746.632)        | -                      | -           | -                      | -                                              | -                    | -              | -                                                         | -              |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>(1.746.632)</b> | <b>(5.050.074.288)</b> | <b>-</b>    | <b>(4.588.938.559)</b> | <b>-</b>                                       | <b>7.503.145</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>       |
| 31 Aralık 2024                                        |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                    | Borçlar            |                        |             |                        | Peşin Ödenmiş Giderler/<br>Ertelenmiş Gelirler |                      |                | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve<br>Maddi Duran Varlıklar |                |
|                                                       | Kısa vadeli        |                        | Uzun vadeli |                        | Kısa Vadeli                                    |                      | Uzun Vadeli    | Uzun vadeli                                               |                |
|                                                       | Ticari             | Ticari olmayan         | Ticari      | Ticari olmayan         | Ticari                                         | Ticari               | Ticari olmayan | Ticari                                                    | Ticari olmayan |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
| Halkbank AŞ                                           | -                  | (5.056.776.691)        | -           | (3.903.273.262)        | (761.847.233)                                  | (144.764.287)        | -              | 30.236.128                                                | -              |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                    |                        |             |                        |                                                |                      |                |                                                           |                |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                  | (103.947.173)          | -           | (81.972.032)           | -                                              | 8.756.788            | -              | 98.322.816                                                | -              |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                  | (634.037.417)          | -           | -                      | -                                              | -                    | -              | -                                                         | -              |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>-</b>           | <b>(5.794.761.281)</b> | <b>-</b>    | <b>(3.985.245.294)</b> | <b>(761.847.233)</b>                           | <b>(136.007.499)</b> | <b>-</b>       | <b>128.558.944</b>                                        | <b>-</b>       |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

| 1 Ocak - 31 Aralık 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                                           | (13.777.718.321)        | (490.447.850)        | 3.763.986.649        | (117.510)                       | (1.431.178.073)        | 192.064.928         |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                         |                      |                      |                                 |                        |                     |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                       | -                    | 215.664.986          | -                               | -                      | 6.918.192           |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                       | -                    | 8.463.300            | 36.190.836                      | -                      | -                   |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>(13.777.718.321)</b> | <b>(490.447.850)</b> | <b>3.988.114.935</b> | <b>36.073.326</b>               | <b>(1.431.178.073)</b> | <b>198.983.120</b>  |

  

| 1 Ocak - 31 Aralık 2024                               |                       |                     |                      |                     |                        |                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Gayrimenkul Satışları | Faiz gelirleri      | Faiz giderleri       | Kur farka giderleri | Kira geliri            | Diğer gelir / gider |
| <u>Ortaklar</u>                                       |                       |                     |                      |                     |                        |                     |
| Halkbank AŞ                                           | -                     | (18.749.766)        | 3.179.866.237        | (314.496)           | (1.494.643.942)        | 48.166.217          |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u> |                       |                     |                      |                     |                        |                     |
| Halk Varlık Kiralama AŞ                               | -                     | -                   | 475.692.551          | -                   | -                      | 18.546.249          |
| Halk Finansal Kiralama AŞ                             | -                     | -                   | 16.641.661           | 29.137.418          | -                      | -                   |
| Halk Yatırım Menkul Değ.AŞ                            | -                     | -                   | -                    | -                   | -                      | 1.329.172           |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>-</b>              | <b>(18.749.766)</b> | <b>3.672.200.449</b> | <b>28.822.922</b>   | <b>(1.494.643.942)</b> | <b>68.041.638</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>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar | 27.390.009                | 25.105.338                |
|                                        | <b>27.390.009</b>         | <b>25.105.338</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 | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar (*)         | 244.425.117        | 31.592.472        |
| Beklenen zarar karşılığı (-) | (2.444.251)        | (463.344)         |
| <b>Toplam</b>                | <b>241.980.866</b> | <b>31.129.128</b> |

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

| <b>Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                   | 222.000.000               | -                         |
| Satılan konutlar                                                                                        | 18.755.294                | 9.106.446                 |
| <i>Evora İzmir projesi</i>                                                                              | 18.755.294                | 9.106.446                 |
| Kiralanan gayrimenkuller (*)                                                                            | 3.669.823                 | 3.637.531                 |
| Danışmanlıklar                                                                                          | -                         | 18.848.495                |
| Beklenen zarar karşılığı (-)                                                                            | (2.444.251)               | (463.344)                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                           | <b>241.980.866</b>        | <b>31.129.128</b>         |

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

| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ticari alacaklar                    | 96.279.476                | -                         |
| Beklenen zarar karşılığı (-)        | (962.795)                 | -                         |
| <b>Toplam</b>                       | <b>95.316.681</b>         | <b>-</b>                  |

| <b>Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                   | 92.500.000                | -                         |
| Satılan konutlar                                                                                        | 3.779.476                 | -                         |
| <i>Evora İzmir Projesi</i>                                                                              | 3.779.476                 | -                         |
| Beklenen zarar karşılığı (-)                                                                            | (962.795)                 | -                         |
|                                                                                                         | <b>95.316.681</b>         | <b>-</b>                  |

| <b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Açılış bakiyesi                                    | (463.344)                 | (981.132)                 |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | -                         | 517.788                   |
| Dönem gideri                                       | (2.943.702)               | -                         |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>                            | <b>(3.407.046)</b>        | <b>(463.344)</b>          |

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### 5.2. Ticari Borçlar

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

| <b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>          | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ticari borçlar                             | 476.289.163               | 120.579.517               |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4) | 1.746.632                 | -                         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>478.035.795</b>        | <b>120.579.517</b>        |

  

| <b>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ticari borçlar                    | 3.995.114                 | -                         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>3.995.114</b>          | <b>-</b>                  |

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

#### 6. STOKLAR

| <b>Stoklar</b>                                       | <b>1 Ocak 2025<br/>Açılış değeri</b> | <b>Giriş</b>         | <b>Çıkış</b>           | <b>31 Aralık 2025<br/>Kapanış değeri</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------------|
| Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>               | 2.341.547                            | -                    | (2.341.547)            | -                                        |
| Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>                   | 3.367.677.886                        | 1.059.715.294        | (11.434.447)           | 4.415.958.733                            |
| Paye Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>        | 434.789.939                          | -                    | -                      | 434.789.939                              |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup> | 4.975.096.307                        | 878.638.869          | (1.929.647.859)        | 3.924.087.317                            |
| Vesen Yalıları Konut Projesi                         | -                                    | 178.387.750          | -                      | 178.387.750                              |
| Yenibosna Projesi                                    | -                                    | 260.225.642          | -                      | 260.225.642                              |
| Göktürk Projesi <sup>(5)</sup>                       | -                                    | 1.378.447.781        | -                      | 1.378.447.781                            |
| Kemerburgaz Projesi <sup>(6)</sup>                   | -                                    | 273.641.049          | -                      | 273.641.049                              |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>8.779.905.679</b>                 | <b>4.029.056.385</b> | <b>(1.943.423.853)</b> | <b>10.865.538.211</b>                    |

  

| <b>Stoklar</b>                                       | <b>1 Ocak 2024<br/>Açılış değeri</b> | <b>Giriş</b>         | <b>Çıkış</b> | <b>31 Aralık 2024<br/>Kapanış değeri</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------|------------------------------------------|
| Bizimtepe Aydos Projesi <sup>(1)</sup>               | 2.341.547                            | -                    | -            | 2.341.547                                |
| Evora İzmir Projesi <sup>(2)</sup>                   | 2.548.965.858                        | 818.712.029          | -            | 3.367.677.887                            |
| Paye Sakarya Adapazarı Projesi <sup>(3)</sup>        | 434.789.938                          | -                    | -            | 434.789.938                              |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi <sup>(4)</sup> | 2.600.039.093                        | 2.375.057.214        | -            | 4.975.096.307                            |
| Vesen Yalıları Konut Projesi                         | -                                    | -                    | -            | -                                        |
| Yenibosna Projesi                                    | -                                    | -                    | -            | -                                        |
| Göktürk Projesi                                      | -                                    | -                    | -            | -                                        |
| Kemerburgaz Projesi                                  | -                                    | -                    | -            | -                                        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>5.586.136.436</b>                 | <b>3.193.769.243</b> | <b>-</b>     | <b>8.779.905.679</b>                     |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 6. STOKLAR (Devamı)

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

(2) Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa 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. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde 847 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde ise 799 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

(3) Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta no.lu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %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 aşgari 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, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 237 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde 191 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

(4) Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ, Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımına 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. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde 260 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2024 raporlama döneminde ise, 160 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır). Projede Satış yapılan bağımsız bölümlerin teslimine Ekim 2025 itibarıyla başlanılmış olup; 108 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir.

(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 bölümden oluşan projede 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 69 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, Kemerburgaz 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).

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

|                                                        | 31 Aralık<br>2025    | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>              |                      |                   |
| Verilen sipariş avansları                              | 1.809.271            | -                 |
| Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler                | 83.749.441           | 50.911.534        |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>85.558.712</b>    | <b>50.911.534</b> |
|                                                        | 31 Aralık<br>2025    | 31 Aralık<br>2024 |
| <b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>              |                      |                   |
| İştirak edilen ortaklıklar için peşin ödenen gider (*) | 1.345.171.979        | -                 |
| Verilen yatırım avansları                              | 2.238.265.819        | 41.681.192        |
| İlişkili taraflara verilen yatırım avansları           | 7.503.145            | 8.756.788         |
| Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler                | 3.461.853            | 2.109.105         |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>3.594.402.796</b> | <b>52.547.085</b> |

(\*) Şirketimiz, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul 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 Kemerburgaz 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.

|                                  | 31 Aralık<br>2025    | 31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Verilen Yatırım Avansları</b> |                      |                   |
| İstanbul Finans Merkezi projesi  | 43.370.832           | 8.445.961         |
| İzmir Evora projesi              | 11.222.458           | 41.992.019        |
| Göktürk projesi                  | 943.357.474          | -                 |
| Kemerburgaz projesi              | 1.247.818.200        | -                 |
| <b>Toplam</b>                    | <b>2.245.768.964</b> | <b>50.437.980</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                | 1.281.839.547             | 3.301.531.962             |
| İzmir Evora projesi                                                  | 2.507.849.285             | 2.054.381.561             |
| Göktürk Projesi                                                      | 1.187.921.676             | -                         |
| Paye Sakarya projesi                                                 | 352.568.667               | 334.389.201               |
| Danışmanlık hizmetleri                                               | 200.894.741               | 8.604.137                 |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                           | -                         | 926.513.633               |
| <b>Toplam</b>                                                        | <b>5.531.073.916</b>      | <b>6.625.420.494</b>      |

| <b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler<br/>(Kısa Vadeli)</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                 | 1.281.839.547             | 3.301.531.962             |
| İzmir Evora projesi                                                   | 2.507.849.285             | 2.054.381.561             |
| Paye Sakarya projesi                                                  | 352.568.667               | 334.389.201               |
| Danışmanlık hizmetleri                                                | 200.894.741               | 8.604.137                 |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                            | -                         | 761.847.233               |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>4.343.152.240</b>      | <b>6.460.754.094</b>      |

| <b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler<br/>(Uzun Vadeli)</b> | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Göktürk Projesi                                                       | 1.187.921.676             | -                         |
| İlişkili taraflardan peşin alınan kiralara                            | -                         | 144.764.287               |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi                                 | -                         | 19.902.113                |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>1.187.921.676</b>      | <b>164.666.400</b>        |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız değerleme şirketi Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerleme şirketi, 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..

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 27.011.404.113 TL'dir (31 Aralık 2024: 23.978.505.316 TL).

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

| <u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u> | <b>1 Ocak 2025</b><br><b>Gerçeğe Uygun</b><br><b>Değeri</b> | <b>Giriş</b>         | <b>Çıkış</b>            | <b>Gerçeğe Uygun</b><br><b>Değer Farkı</b> | <b>31 Aralık 2025</b><br><b>Gerçeğe Uygun</b><br><b>Değeri</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| İstanbul Salıpazarı Arsası           | 59.074.326                                                  | -                    | -                       | 7.325.674                                  | 66.400.000                                                     |
| Antalya Muratpaşa Arsası             | 823.679.244                                                 | -                    | (632.010.000)           | (191.669.244)                              | -                                                              |
| İstanbul Beykoz Arsası               | 562.837.012                                                 | -                    | -                       | 62.162.988                                 | 625.000.000                                                    |
| İstanbul Riva Arsaları               | -                                                           | 1.389.146.432        | -                       | 325.128.568                                | 1.714.275.000                                                  |
| <b>Arsalar toplamı</b>               | <b>1.445.590.582</b>                                        | <b>1.389.146.432</b> | <b>(632.010.000)</b>    | <b>202.947.986</b>                         | <b>2.405.675.000</b>                                           |
| Ankara Bahçelievler Binası 1         | 100.787.093                                                 | -                    | -                       | 23.437.907                                 | 124.225.000                                                    |
| Ankara Bahçelievler Binası 2         | 78.535.397                                                  | -                    | -                       | 11.964.603                                 | 90.500.000                                                     |
| Ankara Başkent Binası                | 185.893.285                                                 | -                    | -                       | 59.706.715                                 | 245.600.000                                                    |
| Ankara Kızılay Binası                | 223.825.881                                                 | -                    | -                       | 21.494.119                                 | 245.320.000                                                    |
| Bursa Binası                         | 143.981.561                                                 | -                    | -                       | 19.793.439                                 | 163.775.000                                                    |
| İstanbul Beşiktaş Binası             | 296.050.959                                                 | -                    | -                       | 66.484.041                                 | 362.535.000                                                    |
| İstanbul Etiler Binası               | 315.764.653                                                 | 13.424.146           | -                       | 50.811.201                                 | 380.000.000                                                    |
| İstanbul Ataköy Binası               | 230.370.498                                                 | -                    | -                       | 26.629.502                                 | 257.000.000                                                    |
| İstanbul Bakırköy Binası             | 294.507.739                                                 | -                    | -                       | 65.492.261                                 | 360.000.000                                                    |
| İstanbul Fatih Binası                | 164.924.334                                                 | -                    | -                       | 26.575.666                                 | 191.500.000                                                    |
| İstanbul Salıpazarı Binası           | 1.580.338.997                                               | -                    | -                       | 219.741.003                                | 1.800.080.000                                                  |
| İstanbul Nişantaşı Binası            | 187.176.030                                                 | -                    | -                       | 27.823.970                                 | 215.000.000                                                    |
| İstanbul Şişli Binası                | 260.075.203                                                 | 813.911              | -                       | (889.114)                                  | 260.000.000                                                    |
| Levent Otel                          | 4.319.446.835                                               | 3.591.775            | -                       | 349.081.390                                | 4.672.120.000                                                  |
| Ataşehir Finans Kule                 | 4.450.339.163                                               | -                    | -                       | 692.350.837                                | 5.142.690.000                                                  |
| İstanbul Caddebostan Binası          | 338.696.989                                                 | -                    | -                       | 48.833.011                                 | 387.530.000                                                    |
| İstanbul Finans Kule A Blok          | 20.960.029.376                                              | 405.298.928          | -                       | 14.606.375.696                             | 35.971.704.000                                                 |
| İstanbul Finans Kule B Blok          | 14.145.903.457                                              | 310.129.775          | (13.578.860.212)        | 4.254.775.980                              | 5.131.949.000                                                  |
| İzmir Konak Binası-1                 | 418.855.451                                                 | -                    | (357.475.933)           | (61.379.518)                               | -                                                              |
| İzmir Konak Binası-2                 | 223.825.881                                                 | -                    | -                       | 43.144.119                                 | 266.970.000                                                    |
| Kocaeli Binası                       | 150.526.178                                                 | -                    | -                       | 24.334.822                                 | 174.861.000                                                    |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok            | 981.692.462                                                 | -                    | -                       | 94.907.538                                 | 1.076.600.000                                                  |
| Sakarya Adapazarı Binası             | 89.006.783                                                  | -                    | -                       | 12.185.217                                 | 101.192.000                                                    |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası         | 645.299.177                                                 | -                    | -                       | 81.500.823                                 | 726.800.000                                                    |
| <b>Binalar toplamı</b>               | <b>50.785.853.382</b>                                       | <b>733.258.535</b>   | <b>(13.936.336.145)</b> | <b>20.765.175.228</b>                      | <b>58.347.951.000</b>                                          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>52.231.443.964</b>                                       | <b>2.122.404.967</b> | <b>(14.568.346.145)</b> | <b>20.968.123.214</b>                      | <b>60.753.626.000</b>                                          |

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 | 1 Ocak 2024           | Giriş                | Çıkış                | Gerçeğe Uygun Değer Farkı | 31 Aralık 2024        |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                               | Gerçeğe Uygun Değeri  |                      |                      |                           | Gerçeğe Uygun Değeri  |
| İstanbul Salıpazarı Arsası    | 56.408.652            | -                    | -                    | 2.665.674                 | 59.074.326            |
| Antalya Muratpaşa Arsası      | 1.168.923.430         | -                    | -                    | (345.244.186)             | 823.679.244           |
| İstanbul Beykoz Arsası        | 564.086.520           | -                    | -                    | (1.249.508)               | 562.837.012           |
| <b>Arsalar toplamı</b>        | <b>1.789.418.602</b>  | -                    | -                    | <b>(343.828.020)</b>      | <b>1.445.590.582</b>  |
| Ankara Bahçelievler Binası 1  | 92.393.482            | -                    | -                    | 8.393.611                 | 100.787.093           |
| Ankara Bahçelievler Binası 2  | 66.717.820            | -                    | -                    | 11.817.577                | 78.535.397            |
| Ankara Başkent Binası         | 125.149.403           | -                    | -                    | 60.743.882                | 185.893.285           |
| Ankara Kızılay Binası         | 205.210.786           | 4.535.143            | -                    | 14.079.952                | 223.825.881           |
| Bursa Binası                  | 136.608.424           | -                    | -                    | 7.373.137                 | 143.981.561           |
| İstanbul Beşiktaş Binası      | 272.706.655           | -                    | -                    | 23.344.304                | 296.050.959           |
| İstanbul Etiler Binası        | 299.534.466           | -                    | -                    | 16.230.187                | 315.764.653           |
| İstanbul Ataköy Binası        | 199.744.982           | -                    | -                    | 30.625.516                | 230.370.498           |
| İstanbul Bakırköy Binası      | 254.266.862           | -                    | -                    | 40.240.877                | 294.507.739           |
| İstanbul Fatih Binası         | 140.438.092           | -                    | -                    | 24.486.242                | 164.924.334           |
| İstanbul Salıpazarı Binası    | 1.400.347.250         | -                    | -                    | 179.991.747               | 1.580.338.997         |
| İstanbul Karaköy Binası       | 671.068.447           | -                    | (473.219.350)        | (197.849.097)             | -                     |
| İstanbul Nişantaşı Binası     | 173.862.276           | -                    | -                    | 13.313.754                | 187.176.030           |
| İstanbul Şişli Binası         | 247.283.860           | 1.724.332            | -                    | 11.067.011                | 260.075.203           |
| Levent Otel                   | 3.823.080.280         | 2.032.949            | -                    | 494.333.606               | 4.319.446.835         |
| Ataşehir Finans Kule          | 4.189.801.262         | 7.936.366            | -                    | 252.601.535               | 4.450.339.163         |
| İstanbul Caddebostan Binası   | 311.818.214           | 5.054.613            | -                    | 21.824.162                | 338.696.989           |
| İstanbul Finans Kule A Blok   | 16.680.473.441        | 1.095.820.546        | -                    | 3.183.735.389             | 20.960.029.376        |
| İstanbul Finans Kule B Blok   | 12.340.863.456        | 828.410.562          | -                    | 976.629.439               | 14.145.903.457        |
| İzmir Konak Binası-1          | 404.858.512           | -                    | -                    | 13.996.939                | 418.855.451           |
| İzmir Konak Binası-2          | 210.939.478           | -                    | -                    | 12.886.403                | 223.825.881           |
| Kocaeli Binası                | 138.298.454           | -                    | -                    | 12.227.724                | 150.526.178           |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok     | 944.903.677           | 294.974              | -                    | 36.493.811                | 981.692.462           |
| Sakarya Adapazarı Binası      | 89.475.793            | -                    | -                    | (469.010)                 | 89.006.783            |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası  | 610.407.774           | -                    | -                    | 34.891.403                | 645.299.177           |
| <b>Binalar toplamı</b>        | <b>44.030.253.146</b> | <b>1.945.809.485</b> | <b>(473.219.350)</b> | <b>5.283.010.101</b>      | <b>50.785.853.382</b> |
| <b>Toplam</b>                 | <b>45.819.671.748</b> | <b>1.945.809.485</b> | <b>(473.219.350)</b> | <b>4.939.182.081</b>      | <b>52.231.443.964</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 On iki Aylık) (TL) | Direkt işletme/bakım giderleri (2025 On iki Aylık) (TL) | Elde Edilen Kira Geliri (2024 On iki Aylık) (TL) | Direkt işletme/bakım giderleri (2024 On iki Aylık) (TL) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| İstanbul Salıpazarı Arsası                                   | 26 Ocak 2018          | 5.178.343                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 4 Aralık 2025    | 66.400.000            | -                                                  | -                                                | 2.516.025                                               | -                                                | 347.168                                                 |
| Antalya Muratpaşa Arsası <sup>1</sup>                        | 22 Nisan 2022         | 204.000.000               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | -                | -                     | -                                                  | -                                                | 661.319                                                 | -                                                | 1.994.135                                               |
| İstanbul Beykoz Arsası                                       | 23 Mayıs 2023         | 163.417.459               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 4 Aralık 2025    | 625.000.000           | -                                                  | -                                                | 774.716                                                 | -                                                | 1.088.180                                               |
| İstanbul Riva Arsaları                                       | 24 Ekim 2025          | 1.714.275.000             | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 26 Aralık 2025   | 1.714.275.000         | -                                                  | -                                                | 72.539                                                  | -                                                | -                                                       |
| <b>Arsalar toplamı</b>                                       |                       | <b>2.086.870.802</b>      |                             |                  | <b>2.405.675.000</b>  |                                                    |                                                  | <b>4.024.599</b>                                        |                                                  | <b>3.429.483</b>                                        |
| Ankara Bahçelievler Binası 1                                 | 28 Ekim 2010          | 6.681.356                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 1 Aralık 2025    | 124.225.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 5.438.786                                        | 44.880                                                  | 4.694.983                                        | 102.714                                                 |
| Ankara Bahçelievler Binası 2                                 | 28 Ekim 2010          | 5.684.746                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 3 Aralık 2025    | 90.500.000            | İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ       | 3.507.631                                        | 31.778                                                  | 3.103.983                                        | 39.671                                                  |
| Ankara Başkent Binası                                        | 28 Ekim 2010          | 9.541.729                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 1 Aralık 2025    | 245.600.000           | Ceda İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ | 7.978.954                                        | 98.916                                                  | 5.081.251                                        | 180.842                                                 |
| Ankara Kızılay Binası                                        | 28 Ekim 2010          | 12.475.237                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 1 Aralık 2025    | 245.320.000           | T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı       | 9.001.180                                        | 1.140.296                                               | 6.027.086                                        | 297.813                                                 |
| Ataşehir Finans Plaza                                        | 12 Ocak 2012          | 126.548.795               | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 31 Aralık 2025   | 5.142.690.000         | R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ         | 164.542.506                                      | 11.525.330                                              | 92.802.802                                       | 2.001.253                                               |
| Bursa Binası <sup>2</sup>                                    | 28 Ekim 2010          | 8.500.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 4 Aralık 2025    | 163.775.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | -                                                | 219.255                                                 | -                                                | 143.281                                                 |
| İstanbul Ataköy Binası                                       | 28 Ekim 2010          | 5.061.500                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 257.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 6.458.559                                        | 255.996                                                 | 5.575.293                                        | 181.732                                                 |
| İstanbul Bakırköy Binası                                     | 28 Ekim 2010          | 9.023.500                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 360.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 11.557.421                                       | 131.328                                                 | 9.976.841                                        | 206.068                                                 |
| İstanbul Beşiktaş Binası                                     | 27 Ekim 2010          | 11.893.840                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 1 Aralık 2025    | 362.535.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 9.857.800                                        | 271.397                                                 | 8.509.658                                        | 121.168                                                 |
| İstanbul Etiler Binası <sup>3</sup>                          | 27 Ekim 2010          | 11.000.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 1 Aralık 2025    | 380.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 8.226.164                                        | 73.511                                                  | 6.081.637                                        | 190.248                                                 |
| İstanbul Fatih Binası                                        | 28 Ekim 2010          | 6.380.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 191.500.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 5.506.771                                        | 227.699                                                 | 4.753.672                                        | 221.804                                                 |
| İstanbul Karaköy Binası <sup>4</sup>                         | 2 Kasım 2010          | 23.500.000                | -                           | -                | -                     | T. Halk Bankası AŞ                                 | -                                                | -                                                       | 8.713.494                                        | 2.134.067                                               |
| İstanbul Nişantaşı Binası <sup>5</sup>                       | 2 Kasım 2010          | 5.000.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 215.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 3.184.636                                        | 155.179                                                 | 3.932.049                                        | 61.975                                                  |
| İstanbul Salıpazarı Binası                                   | 28 Ekim 2010          | 38.050.960                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 31 Aralık 2025   | 1.800.080.000         | Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ | 63.444.651                                       | 36.974                                                  | 57.372.219                                       | 1.913.977                                               |
| İstanbul Şişli Binası                                        | 2 Kasım 2010          | 11.000.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 260.000.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 2.282.665                                        | 3.265.081                                               | 4.646.165                                        | 227.641                                                 |
| İzmir Konak Binası-1 <sup>6</sup>                            | 2 Kasım 2010          | 13.400.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | -                | -                     | T. Halk Bankası AŞ                                 | -                                                | 1.606.014                                               | -                                                | 1.953.870                                               |
| İzmir Konak Binası-2 <sup>7</sup>                            | 2 Kasım 2010          | 10.290.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 3 Aralık 2025    | 266.970.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | -                                                | 207.445                                                 | -                                                | 426.854                                                 |
| Kocaeli Binası                                               | 28 Ekim 2010          | 6.519.193                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 2 Aralık 2025    | 174.861.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 6.798.483                                        | 176.401                                                 | 5.868.730                                        | 200.009                                                 |
| Kocaeli Şekerpınar A Blok                                    | 11 Eylül 2012         | 67.860.443                | Maliyet Yaklaşımı           | 5 Aralık 2025    | 1.076.600.000         | T. Halk Bankası AŞ                                 | 44.084.678                                       | 5.591.308                                               | 45.662.417                                       | 4.908.068                                               |
| Levent Otel Binası                                           | 3 Kasım 2010          | 91.186.481                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 31 Aralık 2025   | 4.672.120.000         | Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ            | 119.451.100                                      | 1.847.863                                               | 131.299.187                                      | 6.906.312                                               |
| Sakarya Adapazarı Binası                                     | 15 Ocak 2021          | 10.200.000                | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 5 Aralık 2025    | 101.192.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 2.475.966                                        | 177.670                                                 | 2.115.143                                        | 140.008                                                 |
| İstanbul Caddebostan Binası                                  | 3 Kasım 2010          | 6.300.000                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 5 Aralık 2025    | 387.530.000           | T. Halk Bankası AŞ                                 | 8.002.368                                        | 321.162                                                 | 6.283.659                                        | 915.638                                                 |
| İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule <sup>8</sup>             | 28 Ekim 2010          | 130.693.138               | Pazar Yaklaşımı Yöntemi     | 31 Aralık 2025   | 35.971.704.000        | T. Halk Bankası AŞ                                 | 1.306.369.805                                    | 203.479.695                                             | 1.372.156.302                                    | 29.406.337                                              |
| İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule <sup>9</sup>             | 28 Ekim 2010          | 99.153.782                | Pazar Yaklaşımı Yöntemi     | 31 Aralık 2025   | 5.131.949.000         | -                                                  | -                                                | 172.332.547                                             | -                                                | 20.670.823                                              |
| İstanbul Beyoğlu Otel Binası                                 | 28 Ekim 2010          | 12.000.000                | Gelir İndirgeme Yöntemi     | 22 Aralık 2025   | 726.800.000           | Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ                      | 6.176.768                                        | 42.365.256                                              | 5.121.479                                        | 17.696.140                                              |
| <b>Binalar toplamı</b>                                       |                       | <b>737.944.700</b>        |                             |                  | <b>58.347.951.000</b> |                                                    | <b>1.794.346.892</b>                             | <b>445.582.981</b>                                      | <b>1.789.778.050</b>                             | <b>91.248.313</b>                                       |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b> |                       | <b>-</b>                  |                             |                  | <b>-</b>              |                                                    | <b>-</b>                                         | <b>-</b>                                                | <b>-</b>                                         | <b>-</b>                                                |
| <b>Toplam</b>                                                |                       | <b>2.824.815.502</b>      |                             |                  | <b>60.753.626.000</b> |                                                    | <b>1.794.346.892</b>                             | <b>449.607.580</b>                                      | <b>1.789.778.050</b>                             | <b>94.677.796</b>                                       |

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.
- 2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.
- 3- İstanbul 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- 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.
- 9- İstanbul Finans Merkezi B Blok binasının 36.656 m<sup>2</sup> kısmı 27 Mart 2025 tarihinde ve 31.909 m<sup>2</sup> kısmı 3 Kasım 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. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

###### Faaliyet Kiralamaları (Devamı)

| Faaliyet kiralalamaları               | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 1.766.024.266        | 555.323.206          |
| 1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 6.009.963.705        | 1.144.498.228        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 2.082.833.680        | 1.259.041.575        |
|                                       | <b>9.858.821.651</b> | <b>2.958.863.009</b> |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**10. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

**Maliyet Değeri**

|                                                   | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> | <b>Kullanım hakkı<br/>varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b>      |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi            | 85.155.385         | 42.243.035             | 8.725.377                               | 136.123.797        |
| Alımlar                                           | 22.340.875         | 9.430.640              | 6.928.377                               | 38.699.892         |
| Çıkışlar                                          | (36.505.920)       | -                      | (8.725.377)                             | (45.231.297)       |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>70.990.340</b>  | <b>51.673.675</b>      | <b>6.928.377</b>                        | <b>129.592.392</b> |

**Birikmiş Amortismanlar**

|                                                    |                   |                   |                  |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi             | 38.362.550        | 42.243.035        | 6.704.418        | 87.310.003        |
| Dönem gideri                                       | 19.020.255        | 9.253.483         | 3.309.406        | 31.583.144        |
| Çıkışlar                                           | (12.699.099)      | -                 | (8.725.377)      | (21.424.476)      |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>44.683.706</b> | <b>51.496.518</b> | <b>1.288.447</b> | <b>97.468.671</b> |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>26.306.634</b> | <b>177.157</b>    | <b>5.639.930</b> | <b>32.123.721</b> |

**Maliyet Değeri**

|                                                   | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> | <b>Kullanım hakkı<br/>varlıklar (*)</b> | <b>Toplam</b>      |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi            | 48.203.076         | 42.243.035             | 13.573.461                              | 104.019.572        |
| Alımlar                                           | 45.185.656         | -                      | -                                       | 45.185.656         |
| Çıkışlar                                          | (8.233.347)        | -                      | (4.848.084)                             | (13.081.431)       |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>85.155.385</b>  | <b>42.243.035</b>      | <b>8.725.377</b>                        | <b>136.123.797</b> |

**Birikmiş Amortismanlar**

|                                                    |                   |                   |                  |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi             | 28.286.935        | 42.167.832        | 7.229.092        | 77.683.859        |
| Dönem gideri                                       | 10.910.086        | 75.203            | 4.323.410        | 15.308.699        |
| Çıkışlar                                           | (834.471)         | -                 | (4.848.084)      | (5.682.555)       |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>38.362.550</b> | <b>42.243.035</b> | <b>6.704.418</b> | <b>87.310.003</b> |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>46.792.835</b> | <b>-</b>          | <b>2.020.959</b> | <b>48.813.794</b> |

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

Amortisman giderlerinin 12.524.493 TL'si (31 Aralık 2024: 12.525.704 TL) genel yönetim giderlerine, 250.686 TL'si (31 Aralık 2024: 250.686 TL) pazarlama satış giderlerine dahil edilmiştir. Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**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             | 25.387.733                                 | 25.387.733        |
| Alımlar                                            | 137.817                                    | 137.817           |
| Çıkışlar                                           | -                                          | -                 |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>25.525.550</b>                          | <b>25.525.550</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                       |                                            |                   |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi             | 18.461.038                                 | 18.461.038        |
| Dönem gideri                                       | 1.797.779                                  | 1.797.779         |
| Çıkışlar                                           | -                                          | -                 |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>20.258.817</b>                          | <b>20.258.817</b> |
| <b>31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>5.266.733</b>                           | <b>5.266.733</b>  |
| <b>Maliyet Değeri</b>                              | <b>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>Toplam</b>     |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi             | 23.186.771                                 | 23.186.771        |
| Alımlar                                            | 2.200.962                                  | 2.200.962         |
| Çıkışlar                                           | -                                          | -                 |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>25.387.733</b>                          | <b>25.387.733</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                       |                                            |                   |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi             | 14.851.509                                 | 14.851.509        |
| Dönem gideri                                       | 3.609.529                                  | 3.609.529         |
| Çıkışlar                                           | -                                          | -                 |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>18.461.038</b>                          | <b>18.461.038</b> |
| <b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>6.926.695</b>                           | <b>6.926.695</b>  |

İtfa paylarının 1.632.148 TL'si (31 Aralık 2024: 3.431.054 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2025 döneminde pazarlama satış giderlerine dahil edilen itfa payı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 28.133 TL). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un maddi olmayan duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b><u>Ekonomik ömür</u></b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2-10 yıl                    |

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR****a) Karşılıklar**

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

|                                      | 31 Aralık<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b> |                   |                   |
| Gider Tahakkukları                   | -                 | 307.597           |
|                                      | -                 | <b>307.597</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 almış olduğu karara göre;

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

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

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

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

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesi görülen dava, 2 idare mahkemesi, 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 18 adet tüketici davası, 13 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 5 tüketici davası, 3 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 4 iş davası ve 1 icra takibi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra adi ortaklık lehine açılmış 1 tüketici mahkemesi davası ve 1 icra takibi bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

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

Göktürk Adi Ortaklığı tarafından açılan 1 adet idare mahkemesinde görülen iptal davası ile adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmamakla birlikte karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından açılan herhangi 1 adet dava ve adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmamakla birlikte karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk GYO-Novı-Doğ Yapı Adi ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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**

|                                                                                                                                        | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 942.134.129          | 801.242.141          |
| -Teminat                                                                                                                               | 942.134.129          | 801.242.141          |
| -Rehin                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| -İpotek                                                                                                                                | -                    | -                    |
| -Kefalet                                                                                                                               | -                    | -                    |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                  | 749.771.828          | 4.381.310.261        |
| -Teminat                                                                                                                               | 749.771.828          | 4.381.310.261        |
| -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        | 3.376.554.508        |
| -Teminat                                                                                                                               | 2.579.642.788        | 3.376.554.508        |
| -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>4.271.548.745</b> | <b>8.559.106.910</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Alınan Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet                 | Proje                          | TRİK Türü       | 31 Aralık            | 31 Aralık          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
|                                                          |                                |                 | 2025                 | 2024               |
| Aydoğan Dış Ticaret Anonim Şirketi                       | Araç kiralama                  | Teminat mektubu | 794.088              | 228.935            |
| Buga Otis Asansör San. Ve Tic.AŞ                         | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 82.670.020           | 79.993.985         |
| Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.AŞ                     | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 1.369.136            | 1.792.094          |
| Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic.AŞ                         | Paye Sakarya                   | Teminat mektubu | 51.550.463           | 54.386.368         |
| İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret AŞ             | Ankara Bahçelievler-2 (Kiracı) | Teminat mektubu | 1.140.000            | 1.492.173          |
| Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ       | Salıpazarı Otel (Kiracı)       | Teminat mektubu | 21.760.750           | 20.680.988         |
| Sigma Mühendislik Hizm.Dek.İnş.Ltd.Şti.                  | Dilovası Sanayi Sitesi         | Teminat mektubu | 8.005.196            | 443.738            |
| Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ                            | Beyoğlu Otel (Kiracı)          | Teminat mektubu | 2.880.000            | 2.290.616          |
| Yda İnşaat San. Ve Tic. AŞ                               | İstanbul Finans Merkezi        | Teminat mektubu | 215.090.000          | 281.536.309        |
| Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ                               | Dilovası Sanayi Sitesi         | Teminat mektubu | 348.313.674          | 308.164.471        |
| Analiz İklim. Sistemleri Meka Kimya San. Ve Tic.Ltd.Şti. | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 1.618.401            | 875.853            |
| Pan İthalat İhracat İnşaat AŞ                            | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 26.136.713           | 26.577.596         |
| Dorado Ahşap Ürünleri İmalat İnş.Tic.Ltd.Şti.            | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 1.500.000            | 1.963.385          |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Ve Tic.AŞ            | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 3.888.232            | 17.355.367         |
| Tümev Dayanıklı Tüketim Mal. Ve Gıda Mad.Tic.Ltd.Şti.    | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 1.230.000            | 1.609.976          |
| Astaş Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret AŞ                    | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 637.967              | 4.317.300          |
| RTE Üni. Ve Türk Alman Üni. Tgb Yön. Aş                  | Finans Kule (Kiracı)           | Teminat mektubu | 39.252.167           | 37.803.013         |
| Arema Gayrimenkul Pazarlama Ve Danışmanlık Hiz.AŞ        | Dilovası Sanayi Sitesi         | Teminat mektubu | 5.000.000            | 6.544.616          |
| Karademir Mimarlık Müh.Tic.Ltd.Şti.                      | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 703.000              | 1.174.104          |
| Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ                | Levent Otel (Kiracı)           | Teminat senedi  | 33.855.840           | 44.314.697         |
| Akridek Kimya San.Ltd.Şti.                               | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 560.851              | 1.511.945          |
| Artemis İnş. San. Ve İnş. Aş.                            | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 2.529.638            | 2.687.220          |
| Yüksel Grup Gemi İnş. İmalat Tic. Ltd.Şti.               | Evora İzmir                    | Teminat senedi  | 838.613              | 428.018            |
| Atlas Teknik Tesisat Aş.                                 | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 1.356.364            | 1.665.444          |
| Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd.Şti.                        | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 2.841.072            | 530.114            |
| Asan Mobilya Sanayi Dış Ticaret Ltd.Şti.                 | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 4.359.168            | -                  |
| Gümüş Parke Cila Pazarlama Tic. Ve San. Ltd.Şti.         | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 645.000              | -                  |
| Burcum Peyzaj İnş. Taahhüt Turz. Gıda San. Ltd.Şti.      | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 1.259.672            | -                  |
| Han Restorasyon Ve İnşaat Anonim Şirketi                 | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 712.521              | -                  |
| Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. AŞ                | Levent Otel (Kiracı)           | Teminat mektubu | 22.700.341           | -                  |
| Envesu Çevre Enerji İnş.Müşv.AŞ                          | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 6.226.085            | -                  |
| Üçer Mimarlık Müşv.AŞ                                    | Merkez Hizm. Söz.              | Teminat mektubu | 550.000              | -                  |
| Süleyman Albayrak Mim.Tic.Ltd.Şti.                       | Merkez Hizm. Söz.              | Teminat mektubu | 750.000              | -                  |
| Arı Otomasyon Ltd.Şti.                                   | Evora İzmir                    | Teminat mektubu | 752.009              | -                  |
| 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 (*)                                                |                                |                 | 2.459.076            | 22.751.433         |
|                                                          |                                |                 | <b>1.524.647.906</b> | <b>923.119.758</b> |

(\*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bak iyesi 500 Bin TL altında kalan TRİK'ler gruplanarak gösterilmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Verilen Teminat, Rehin, İpotek ve Kefalet | Proje                   | TRİK Türü       | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024  |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| İller Bankası AŞ ( İlbank )               | İstanbul Finans Merkezi | Kefalet         | 33.874.620         | 208.979.083        |
| İstanbul Anadolu 23.İcra Dairesi          | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | -                  | 73.954             |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O.                | Genel Kredi Sözleşmesi  | Teminat mektubu | 337.500.000        | 441.761.608        |
| T..C. İstanbul 18.İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 120.000            | 445.034            |
| T.C. Eskişehir 8. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | -                  | 434.563            |
| T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 111.000            | 145.290            |
| T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 120.000            | 157.071            |
| T.C. İstanbul 2. İcra Dairesi             | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 330.000            | 431.945            |
| T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 75.000             | 98.169             |
| T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 295.000            | 466.077            |
| T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 100.000            | 130.892            |
| T.C. İstanbul 27. İcra Dairesi            | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | -                  | 213.702            |
| T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi             | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 199.000            | 260.476            |
| T.C. İstanbul 5. İcra Dairesi             | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 97.000             | 126.966            |
| T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi             | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 341.213            | 508.014            |
| T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi             | Bizimtepe Aydos         | Teminat mektubu | 76.621             | 100.292            |
| T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi       | Levent Otel             | Teminat mektubu | 4.491.130          | 4.840.542          |
|                                           |                         |                 | <b>377.730.584</b> | <b>659.173.678</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 | 31 Aralık 2025     |                    |                      |                                         |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                                      | Teminat Mektubu    | Temlikname         | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük       | Şirket Payı %100   |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ                                | 377.730.585        | 467.801.669        | 5.500.000.000        | 121.123.053                             | 96.601.875        | 942.134.129        |
| <b>Toplamlar</b>                                                     | <b>377.730.585</b> | <b>467.801.669</b> | <b>5.500.000.000</b> | <b>121.123.053</b>                      | <b>96.601.875</b> | <b>942.134.129</b> |

| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 31 Aralık 2025   |            |                    |                                         |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                       | Teminat Mektubu  | Temlikname | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100   |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ                                                                     | 3.748.969        | -          | 800.000.000        | 1.064.571.665                           | 746.022.859        | 749.771.828        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                      | <b>3.748.969</b> | <b>-</b>   | <b>800.000.000</b> | <b>1.064.571.665</b>                    | <b>746.022.859</b> | <b>749.771.828</b> |

| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 31 Aralık 2025     |                      |                    |                                         |             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                        | Teminat Mektubu    | Temlikname           | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük | Şirket Payı %50      |
| 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>-</b>           | <b>-</b>                                | <b>-</b>    | <b>2.579.642.788</b> |

(\*) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 | 31 Aralık 2024     |                   |                      |                                         |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                      | Teminat Mektubu    | Temlikname        | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100   |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ                                | 659.173.676        | 15.624.020        | 7.199.078.058        | 158.540.784                             | 126.444.445        | 801.242.141        |
| <b>Toplamlar</b>                                                     | <b>659.173.676</b> | <b>15.624.020</b> | <b>7.199.078.058</b> | <b>158.540.784</b>                      | <b>126.444.445</b> | <b>801.242.141</b> |

| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 31 Aralık 2024   |                      |                      |                                         |                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                                                                                       | Teminat Mektubu  | Temlikname           | Garantörlük Limiti   | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük        | Şirket Payı %100     |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ (*)                                                                 | 4.907.113        | 3.562.653.635        | 1.047.138.627        | 1.000.119.517                           | 813.749.513        | 4.381.310.261        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                      | <b>4.907.113</b> | <b>3.562.653.635</b> | <b>1.047.138.627</b> | <b>1.000.119.517</b>                    | <b>813.749.513</b> | <b>4.381.310.261</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 3.562.653.635 TL temlikname verilmiştir.

| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | 31 Aralık 2024     |                      |                    |                                         |             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                        | Teminat Mektubu    | Temlikname           | Garantörlük Limiti | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Garantörlük | Şirket Payı %50      |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)                                                                                                   | -                  | -                    | 559.907.575        | -                                       | -           | -                    |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)                                                                                                | 131.266.125        | 6.621.842.891        | -                  | -                                       | -           | 3.376.554.508        |
| <b>Toplamlar</b>                                                                                                                       | <b>131.266.125</b> | <b>6.621.842.891</b> | <b>559.907.575</b> | <b>-</b>                                | <b>-</b>    | <b>3.376.554.508</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 131.266.125 TL teminat mektubu, T. Halk Bankası AŞ ve Halk Faktoring AŞ'ye ortaklık tarafından 6.621.842.891 TL temlikname verilmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

|                                                                                                                                        | 31 Aralık<br>2025 | Özkaynak<br>Oranı | 31 Aralık<br>2024 | Özkaynak<br>Oranı |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 942.134.129       | %1,74             | 801.242.141       | %1,95             |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                  |                   |                   |                   |                   |
| <i>Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.</i>                                                                                             | 749.771.828       | %1,38             | 4.381.310.261     | %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     | %4,75             | 3.376.554.508     | %8,23             |
| <i>Halk GYO-Novi-Doğ Yap 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

|                                                                               | 31 Aralık<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:</u></b> |                   |                   |
| Çalışan prim karşılığı                                                        | 11.545.687        | 9.548.926         |
| Kullanılmayan izin karşılığı                                                  | 5.550.265         | 7.770.020         |
|                                                                               | <b>17.095.952</b> | <b>17.318.946</b> |
| <b><u>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</u></b>  |                   |                   |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                     | 9.161.840         | 8.091.048         |
|                                                                               | <b>9.161.840</b>  | <b>8.091.048</b>  |

##### **Kıdem Tazminatı Karşılığı:**

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                                             | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</u></b> |                             |                             |
| 1 Ocak itibarıyla karşılık                                  | 8.091.048                   | 9.951.681                   |
| Hizmet maliyeti                                             | 935.995                     | 5.279.030                   |
| Faiz maliyeti                                               | 1.646.625                   | 204.750                     |
| Ödenen Kıdem Tazminatı                                      | (1.507.141)                 | (3.834.105)                 |
| Aktüeryal kayıp / kazanç                                    | 1.157.809                   | (161.541)                   |
| Parasal Kazanç (Kayıp)                                      | (1.162.496)                 | (3.348.767)                 |
| 31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi                       | <b>9.161.840</b>            | <b>8.091.048</b>            |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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.

31 Aralık 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 ıskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,38 enflasyon ve %28,93 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,50 olarak elde edilen reel ıskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: %3,02). Kıdem tazminatı almadan işten ayrılma oranları 0-2 yıl arasındaki hizmet süresi için %5, 2-5 yıl arasındaki hizmet süresi için %1, 5 yıldan sonraki hizmet süreleri için %0 olarak dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler ıskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. Nominal ıskonto oranının yıllık %0,5 yüksek alınması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,3 oranında azalmaktayken, %0,5 düşük alınması durumunda %4,6 oranında artmaktadır. Yıllık enflasyon oranının %0,5 artırılması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,8 oranında artmaktayken, %0,5 azaltılması durumunda %4,6 oranında azalmaktadır. İsteğe bağlı ayrılma olasılıklarının kullanılmaması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü %0,4 oranında artmaktadır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

|                                | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024    |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b>   |                    |                      |
| Devreden KDV                   | 849.807.906        | 1.328.628.831        |
| Verilen depozito ve teminatlar | 4.660.733          | -                    |
| Verilen iş avansları           | 63.743             | 16.684               |
| Diğer                          | 24.341.051         | 32.882.863           |
| <b>Toplam</b>                  | <b>878.873.433</b> | <b>1.361.528.378</b> |

|                                       | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024    |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Devreden KDV</b>                   |                    |                      |
| Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ     | 185.453.488        | 657.793.244          |
| Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı    | 414.245.671        | 326.425.218          |
| Göktürk Adi Ortaklığı                 | 210.700.053        | -                    |
| Kemerburgaz Adi Ortaklığı             | 38.220.265         | -                    |
| Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ | 675                | 334.388.274          |
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı      | -                  | 10.022.095           |
| Halk GYO-Novi-Doğyap Adi Ortaklığı    | 1.187.754          | -                    |
| <b>Toplam</b>                         | <b>849.807.906</b> | <b>1.328.628.831</b> |

|                                        | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024  |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                    |                    |
| Alınan depozito ve teminatlar (*)      | 168.250.547        | 189.656.776        |
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 24.430.391         | 61.546.015         |
| Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler    | 4.502.928          | 1.941.510          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>197.183.866</b> | <b>253.144.301</b> |

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### 15.1. Sermaye

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

| Ortaklar                          | Grubu | %     | 31 Aralık             |       | 31 Aralık             |
|-----------------------------------|-------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|
|                                   |       |       | 2025                  | %     | 2024                  |
| 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  |       |       | 17.596.234.096        |       | 17.589.518.783        |
| <b>Toplam Sermaye</b>             |       |       | <b>21.436.234.096</b> |       | <b>21.269.518.783</b> |

(\*) Halka açık kısımda 31 Aralık 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.

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

| 31 Aralık 2025                     | ÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar (*) | TFRS'lere Uygun Olarak                               | Geçmiş Yıllar                                  |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                    |                                    | TMS 29 Gerekliliklerine Göre<br>Düzeltilmiş Kayıtlar | Karları/Zararlarında<br>Takip Edilecek Farklar |
| Sermaye Düzeltme Farkları          | 17.354.241.374                     | 17.596.234.096                                       | 241.992.722                                    |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 903.738.725                        | 878.024.383                                          | (25.714.342)                                   |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekle | 1.104.839.169                      | 921.427.446                                          | (183.411.723)                                  |

(\*) 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 7571 sayılı Kanun'un 34'üncü maddesi ile Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37'nci madde ile; 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesi uygulanmayacağı hükme bağlandığından 2024 yılı düzeltilmiş bakiyeler sunulmuştur.

| 31 Aralık 2024                     | ÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | TFRS'lere Uygun Olarak                               | Geçmiş Yıllar                                  |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                    |                                | TMS 29 Gerekliliklerine Göre<br>Düzeltilmiş Kayıtlar | Karları/Zararlarında<br>Takip Edilecek Farklar |
| Sermaye Düzeltme Farkları          | 17.354.241.374                 | 17.589.518.783                                       | 235.277.409                                    |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 903.738.725                    | 878.841.632                                          | (24.897.093)                                   |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekle | 1.091.261.700                  | 907.849.977                                          | (183.411.723)                                  |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 gerçekleştirecek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 87.300.234 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2024: 83.162.729 adet).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| İşlem                                | İşlem tarihi    | Nominal değer     | Ağırlıklı ortalama<br>pay fiyatı | İşlem tutarı      |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Geri pay alımı                       | 26 Şubat 2013   | 933.649           | 1,34                             | 1.251.090         |
| Geri pay alımı                       | 27 Şubat 2013   | 736.571           | 1,34                             | 987.004           |
| Geri pay alımı                       | 28 Şubat 2013   | 1.000.000         | 1,34                             | 1.340.000         |
| Geri pay alımı                       | 1 Mart 2013     | 2.297.269         | 1,32                             | 3.021.922         |
| Geri pay alımı                       | 5 Mart 2013     | 3.455.130         | 1,33                             | 4.608.678         |
| Geri pay alımı                       | 11 Mart 2013    | 457.867           | 1,32                             | 604.384           |
| Geri pay alımı                       | 12 Mart 2013    | 586.245           | 1,32                             | 773.843           |
| Geri pay alımı                       | 15 Mart 2013    | 2.000.000         | 1,32                             | 2.640.000         |
| Geri pay alımı                       | 21 Mart 2013    | 7.210.586         | 1,33                             | 9.582.612         |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Haziran 2013 | 314.024           | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 5 Haziran 2014  | 683.977           | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 11 Haziran 2015 | 1.271.466         | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 25 Mayıs 2016   | 1.325.030         | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 17 Ağustos 2017 | 845.764           | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 8 Haziran 2018  | 1.071.301         | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 17 Haziran 2019 | 1.973.449         | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Ağustos 2020 | 1.184.071         | -                                | -                 |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 20 Mayıs 2021   | 1.409.605         | -                                | -                 |
| Bedelli sermaye arttırımı pay alımı  | 15 Mart 2022    | 14.378.002        | 1,00                             | 14.378.002        |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 1 Haziran 2022  | 1.127.683         | -                                | -                 |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 8 Eylül 2022    | (9.150.000)       | 3,72                             | (34.068.380)      |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 9 Eylül 2022    | (1.800.000)       | 3,94                             | (7.099.300)       |
| Geri alınan payların piyasaya satışı | 12 Eylül 2022   | (151.426)         | 4,01                             | (607.118)         |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 9 Şubat 2023    | 2.500.000         | 4,12                             | 10.290.584        |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 17 Şubat 2023   | 100.000           | 4,40                             | 440.048           |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 20 Şubat 2023   | 385.000           | 4,42                             | 1.700.575         |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 21 Şubat 2023   | 1.399.528         | 4,40                             | 6.156.531         |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 7 Mart 2023     | 50.000            | 4,76                             | 238.235           |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 21 Eylül 2023   | 1.795.929         | -                                | -                 |
| Bedelli sermaye arttırımı pay alımı  | 15 Ocak 2024    | 31.681.781        | 1,00                             | 31.681.781        |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 6 Eylül 2024    | 12.090.228        | -                                | -                 |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 25 Mart 2025    | 250.000           | 2,43                             | 607.750           |
| Piyasadan Pay Alımı                  | 26 Mart 2025    | 250.000           | 2,32                             | 579.300           |
| Yedeklerden sermaye arttırımı        | 26 Eylül 2025   | 3.637.505         | -                                | -                 |
| <b>Toplam geri alınmış paylar</b>    |                 | <b>87.300.234</b> |                                  | <b>49.107.541</b> |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 artışı rüçhan hakkı kullanmayan hisselerine ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artışı rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 878.024.383 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 878.841.632 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 921.427.446 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 907.849.977 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.499.043 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.309.509 TL).

**15.6. Kar Payları**

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Nisan 2025 tarih 2025/1003 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,0478261 TL temettü ödemesi kararlaştırılmıştır (2024: Şirket Yönetim Kurulu'nun 21 Mayıs 2024 tarih 2024/863 no.lu kararı ile 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,1871224 TL (Ödeme günü alım gücüyle verilmiştir.) temettü ödemesi kararlaştırılmıştır). Temettü ödemesinin 160.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 16.000.000 TL'si nakden yapılmıştır. (2024: Temettü ödemesinin 535.000.000 TL kısmı bedelsiz hisse payı olarak 53.500.000 TL'si nakden yapılmıştır).

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### 16.1. Satışlar

|                                                       | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>a) Satışlar</u></b>                             |                             |                             |
| Toplam gayrimenkul gelirleri                          | 19.783.252.343              | 2.294.152.956               |
| <i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i> | <i>14.830.866.936</i>       | <i>450.685.094</i>          |
| <i>Kira gelirleri</i>                                 | <i>1.794.346.893</i>        | <i>1.789.778.050</i>        |
| <i>Proje Konut Satış Gelirleri</i>                    | <i>3.581.162</i>            | -                           |
| <i>Proje Ticari Ünite Satış Gelirleri</i>             | <i>2.990.340.622</i>        | -                           |
| <i>Proje danışmanlık gelirleri</i>                    | <i>164.116.730</i>          | <i>53.689.812</i>           |
|                                                       | <b>19.783.252.343</b>       | <b>2.294.152.956</b>        |

##### 16.2. Satışların Maliyeti

|                                                  | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>b) Satışların maliyeti</u></b>             |                             |                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti | 14.472.369.530              | 493.252.527                 |
| Sigorta gideri                                   | 75.291.555                  | 57.157.558                  |
| Bina ortak giderleri                             | 306.369.405                 | 21.730.310                  |
| Vergi, resim ve harç giderleri                   | 47.543.224                  | 13.980.600                  |
| Bakım ve onarım giderleri                        | 16.607.465                  | 77.060                      |
| Danışmanlık giderleri                            | 3.795.105                   | 1.723.310                   |
| Proje Konut Satış Maliyeti                       | 1.328.959.381               | -                           |
| Diğer giderler                                   | 276.551.400                 | 8.960                       |
|                                                  | <b>16.527.487.065</b>       | <b>587.930.325</b>          |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                                                                           | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Niteliklerine Göre Giderler</b>                                                        |                             |                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti                                          | 14.472.369.530              | 493.252.527                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)                                       | 253.937.876                 | 544.811.801                 |
| Personel giderleri                                                                        | 163.707.343                 | 146.335.333                 |
| Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri | 87.846.988                  | 76.064.064                  |
| Vergi, resim ve harç giderleri                                                            | 75.718.703                  | 25.015.853                  |
| Sigorta gideri                                                                            | 75.507.782                  | 57.492.559                  |
| Bina ortak giderleri                                                                      | 307.914.887                 | 25.540.187                  |
| Komisyon giderleri (*)                                                                    | 30.542.561                  | 30.549.873                  |
| Kira giderleri                                                                            | 16.027.052                  | 14.633.054                  |
| Amortisman giderleri ve itfa payları                                                      | 14.407.327                  | 16.235.576                  |
| Dışarıdan sağlanan faydalar                                                               | 8.323.488                   | 6.159.882                   |
| Danışmanlık giderleri                                                                     | 14.182.504                  | 7.241.348                   |
| Bakım ve onarım giderleri                                                                 | 20.240.311                  | 2.340.056                   |
| Destek hizmetleri gideri                                                                  | 8.340.639                   | 6.083.659                   |
| Reklam ve ilan giderleri                                                                  | 43.214.484                  | 10.388.666                  |
| Kurumsal tanıtım giderleri                                                                | 29.141.106                  | 1.967.054                   |
| Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri                                           | 2.736.254                   | 1.823.278                   |
| Finansal giderler                                                                         | 2.458.602                   | 2.659.953                   |
| İletişim giderleri                                                                        | 1.154.136                   | 926.569                     |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri                                                        | 996.290                     | 605.328                     |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri                                               | 1.414.156                   | 648.391                     |
| Proje Ticari Ünite Satış Maliyeti                                                         | 1.328.959.381               | -                           |
| Karşılık giderleri                                                                        | 17.620.044                  | -                           |
| Diğer giderler                                                                            | 1.084.832.741               | 8.020.439                   |
|                                                                                           | <b>18.061.594.185</b>       | <b>1.478.795.450</b>        |

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

#### Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" Resmî Gazete 'de yayınlanan Kurul Karar'ına istinaden raporlama dönemi itibarıyla bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

|                                                     | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Alınan Hizmetler (*)</b>                         |                             |                             |
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti      | 6.522.246                   | 5.808.663                   |
| Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti (**) | 1.099.232                   | -                           |
|                                                     | <b>7.621.478</b>            | <b>5.808.663</b>            |

(\*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

(\*\*) Türkiye Sürdürülebilir Raporlama Standartları (TSRS) denetim ücretini içermektedir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

|                                  | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-)      | 282.698.973                 | 212.500.158                 |
| Pazarlama ve satış giderleri (-) | 175.608.436                 | 129.107.817                 |
|                                  | <b>458.307.409</b>          | <b>341.607.975</b>          |

##### 18.1. Genel Yönetim Giderleri

|                                                 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>        | <b>2025</b>                 | <b>2024</b>                 |
| Personel giderleri                              | 158.164.002                 | 140.170.575                 |
| Vergi, resim ve harç giderleri                  | 26.180.497                  | 10.854.341                  |
| Kira giderleri                                  | 15.842.323                  | 14.633.054                  |
| Amortisman giderleri ve itfa payları            | 14.156.641                  | 15.956.758                  |
| Dışarıdan sağlanan faydalar                     | 8.323.488                   | 6.159.882                   |
| Destek hizmetleri gideri                        | 8.285.923                   | 6.083.659                   |
| Danışmanlık giderleri                           | 8.236.387                   | 3.386.179                   |
| Kurumsal tanıtım giderleri                      | 29.141.106                  | 1.967.054                   |
| Bakım ve onarım giderleri                       | 3.559.316                   | 2.151.482                   |
| Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri | 2.736.254                   | 1.823.278                   |
| İletişim giderleri                              | 1.104.711                   | 921.040                     |
| Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri              | 967.356                     | 577.479                     |
| Bina ortak giderleri                            | 323.169                     | 3.029.261                   |
| Sigorta gideri                                  | 206.032                     | 314.498                     |
| Diğer giderler                                  | 5.471.768                   | 4.471.618                   |
|                                                 | <b>282.698.973</b>          | <b>212.500.158</b>          |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 18.2. Pazarlama Giderleri Detayı

|                                                                                           | 1 Ocak<br>31 Aralık | 1 Ocak<br>31 Aralık |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| b) Pazarlama Giderleri Detayı                                                             | 2025                | 2024                |
| Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri | 87.403.155          | 75.504.669          |
| Komisyon giderleri (*)                                                                    | 30.542.561          | 30.549.873          |
| Reklam ve ilan giderleri                                                                  | 43.214.484          | 10.388.666          |
| Personel giderleri                                                                        | 5.543.341           | 6.164.758           |
| Danışmanlık giderleri                                                                     | 2.151.012           | 2.131.859           |
| Bina ortak giderleri                                                                      | 1.222.313           | 780.616             |
| Vergi, resim ve harç giderleri                                                            | 1.994.982           | 180.912             |
| Amortisman giderleri ve itfa payları                                                      | 250.686             | 278.818             |
| Satış ofisi kira giderleri                                                                | 184.729             | -                   |
| Bakım ve onarım giderleri                                                                 | 73.530              | 111.514             |
| Kırtasiye giderleri                                                                       | 28.934              | 27.849              |
| İletişim giderleri                                                                        | 49.425              | 5.529               |
| Sigorta gideri                                                                            | 10.195              | 20.503              |
| Destek hizmetleri gideri                                                                  | 54.716              | -                   |
| Diğer giderler                                                                            | 2.884.373           | 2.962.251           |
|                                                                                           | <b>175.608.436</b>  | <b>129.107.817</b>  |

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

|                                                   | 1 Ocak<br>31 Aralık | 1 Ocak<br>31 Aralık |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Personel Giderleri Detayı                         | 2025                | 2024                |
| Maaşlar ve ücretler                               | 117.056.855         | 105.327.822         |
| SGK işveren payı                                  | 17.356.071          | 14.494.857          |
| Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri | 17.305.106          | 14.814.891          |
| Sigorta giderleri                                 | 7.200.377           | 5.730.068           |
| Huzur hakkı ücretleri                             | 2.848.363           | 3.207.490           |
| Diğer                                             | 1.940.571           | 2.760.205           |
|                                                   | <b>163.707.343</b>  | <b>146.335.333</b>  |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

|                                                    | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u></b>   |                             |                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9) | 21.222.061.090              | 5.483.993.882               |
| Mevduat faiz ve finansal gelirler                  | 501.952.073                 | 21.509.703                  |
| Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri       | 14.935.402                  | 23.930.052                  |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri        | 3.844.966                   | 4.380.252                   |
| Konusu kalmayan karşılıklar                        | 986.288                     | 335.540                     |
| Diğer gelirler                                     | 4.715.722                   | 5.458.277                   |
|                                                    | <b>21.748.495.541</b>       | <b>5.539.607.706</b>        |

|                                                     | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u></b>    |                             |                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9) | 253.937.876                 | 544.811.801                 |
| Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri        | 443.833                     | 559.395                     |
| Finansal giderler                                   | 2.458.602                   | 2.659.953                   |
| Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri         | 1.414.156                   | 648.391                     |
| Karşılık giderleri                                  | 17.620.044                  | -                           |
| Diğer giderler                                      | 799.925.200                 | 577.610                     |
|                                                     | <b>1.075.799.711</b>        | <b>549.257.150</b>          |

#### 20. FİNANSMAN GİDERLERİ

|                                                                     | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Finansman Giderleri</u></b>                                   |                             |                             |
| Banka kredileri faiz giderleri                                      | 4.959.677.815               | 3.295.063.000               |
| Komisyon giderleri                                                  | 344.070.953                 | 166.888.648                 |
| Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri                         | 213.215.787                 | 476.824.004                 |
| Finansal kiralama borçlanma maliyetleri                             | 46.105.298                  | 46.456.193                  |
| Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri                             | 940.554                     | 561.057                     |
|                                                                     | <b>5.564.010.407</b>        | <b>3.985.792.902</b>        |
| Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar | -                           | -                           |
| <b>Finansman gideri</b>                                             | <b>5.564.010.407</b>        | <b>3.985.792.902</b>        |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı                         | 487.642.893                  | 37.700.107                   |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)                  | (161.441.114)                | (1.177.513)                  |
| <b>Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net</b> | <b>326.201.779</b>           | <b>36.522.594</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>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:</b> |                              |                              |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                    | (500.228.190)                | (44.242.289)                 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                               | (5.532.468.725)              | (2.840.023.061)              |
| <b>Vergi Gideri/Geliri</b>                                   | <b>(6.032.696.915)</b>       | <b>(2.884.265.350)</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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 31 Aralık<br>2025       | 31 Aralık<br>2024      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)</b> |                         |                        |
| Finansal Yatırımlar                                   | 3.693.492               | -                      |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler          | 685.060.414             | 242.448.904            |
| Ticari Alacaklar                                      | 1.022.114               | 1.103.658              |
| Stoklar                                               | 275.350.648             | 379.704.992            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | -                       | 44.769.623             |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                       | 539.960                 | 928.819                |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar                | 8.740.226               | 21.228.067             |
| Finansal Borçlar                                      | 15.412.405              | 35.498.845             |
| İzin/Prim Karşılığı                                   | 5.128.786               | 67.772                 |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                             | 2.748.552               | 36.956                 |
| Diğerleri                                             | 5.984                   | -                      |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>                       | <b>997.702.581</b>      | <b>725.787.636</b>     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                | (105.574.940)           | -                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                         | (10.260.969.407)        | (4.562.340.228)        |
| Diğer Borçlar                                         | (761.486)               | (707.019)              |
| Diğerleri                                             | -                       | (222.259)              |
| <b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>                   | <b>(10.367.305.833)</b> | <b>(4.563.269.506)</b> |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri</b>   | <b>(9.369.603.252)</b>  | <b>(3.837.481.870)</b> |

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu:

|                                                                   | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri</b> |                              |                              |
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                                 | (3.837.481.870)              | -                            |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen                      | (5.532.468.725)              | (2.840.023.061)              |
| Özkaynak altında muhasebeleştirilen                               | 347.343                      | -                            |
| Geçmiş yıl karlarına aktarılan                                    | -                            | (997.458.809)                |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>                      | <b>(9.369.603.252)</b>       | <b>(3.837.481.870)</b>       |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 21. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

##### Ertelenmiş Vergi (Devamı)

|                                                      | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi karşılığının mutabakatı</b>                 |                              |                              |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar</b>   | <b>19.311.307.749</b>        | <b>4.483.544.114</b>         |
| Gelir vergisi oranı 2025: %25 - %30 (2024: %25 - %0) | (5.819.096.312)              | (1.412.374.537)              |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler                     | 11.866.715                   | 21.991.725                   |
| İndirimler                                           | 139.908.954                  | 56.381.594                   |
| Vergiye tabi olmayan gelirler                        | (365.376.272)                | (1.550.264.132)              |
| <b>Vergi Geliri / (Gideri)</b>                       | <b>(6.032.696.915)</b>       | <b>(2.884.265.350)</b>       |

#### 22. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                                                       | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Pay başına kazanç</u></b>                                       |                             |                             |
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)     | 3.840.000.000               | 3.519.726.027               |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                          | 13.278.610.834              | 1.599.278.764               |
| Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç | 3,4580                      | 0,4544                      |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 23. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Borçlar

| Finansal Borçlar                            | 31 Aralık<br>2025     | 31 Aralık<br>2024     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Borçlanma Senetleri                         | -                     | 634.037.417           |
| Banka Kredileri                             | 10.602.788.801        | 9.942.057.746         |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*) | 33.283.635            | 185.919.205           |
| Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar     | 5.765.150             | 1.103.651             |
|                                             | <b>10.641.837.586</b> | <b>10.763.118.019</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.

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

| Borçlanma senetleri          | 31 Aralık<br>2025 | 31 Aralık<br>2024  |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Kısa vadeli kira sertifikası | -                 | 634.037.418        |
|                              | <b>-</b>          | <b>634.037.418</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 |
| TRDHVKA92421 | 17 Temmuz 2024  | 31 Ekim 2024    | 44,50        | 350.000.000   | 31 Ekim 2024    | 395.231.515 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92423 | 8 Ağustos 2024  | 14 Kasım 2024   | 46,00        | 420.000.000   | 14 Kasım 2024   | 471.872.856 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92441 | 5 Eylül 2024    | 5 Aralık 2024   | 45,50        | 400.000.000   | 5 Aralık 2024   | 445.375.344 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92541 | 5 Aralık 2024   | 5 Mart 2025     | 43,00        | 470.000.000   | 5 Mart 2025     | 519.832.878 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92522 | 5 Mart 2025     | 25 Haziran 2025 | 40,50        | 560.000.000   | 25 Haziran 2025 | 629.593.440 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92522 | 25 Haziran 2025 | 24 Eylül 2025   | 46,50        | 500.000.000   | 24 Eylül 2025   | 557.965.750 | Kullanılan ve ödenen |
| TRDHVKA92565 | 24 Eylül 2025   | 24 Aralık 2025  | 39,00        | 300.000.000   | 24 Aralık 2025  | 329.169.870 | Kullanılan ve ödenen |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

**Finansal Borçlar (Devamı)**

|                                                      | 31 Aralık<br>2025     | 31 Aralık<br>2024    |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Banka Kredileri</b>                               |                       |                      |
| Kısa vadeli banka kredileri                          | 2.502.668.502         | 3.737.546.476        |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 3.533.028.494         | 2.301.238.009        |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 4.567.091.805         | 3.903.273.261        |
|                                                      | <b>10.602.788.801</b> | <b>9.942.057.746</b> |

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç         | Ağırlıklı Ortalama |            | 31 Aralık 2025       |                      |
|-----------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------------|
|                       | Para birimi        | faiz oranı | Kısa vadeli          | Uzun vadeli          |
| Kira sertifikası      | TL                 | -          | -                    | -                    |
| Değişken faizli kredi | TL                 | % 47,89    | 6.035.696.994        | 4.567.091.807        |
| Finansal kiralama     | Avro               | % 5,10     | 11.436.883           | 21.846.752           |
| Faaliyet kiralaması   | TL                 | % 23,50    | 3.050.566            | 2.714.584            |
|                       |                    |            | <b>6.050.184.443</b> | <b>4.591.653.143</b> |

| Finansal Araç         | Ağırlıklı Ortalama |            | 31 Aralık 2024       |                      |
|-----------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------------|
|                       | Para birimi        | faiz oranı | Kısa vadeli          | Uzun vadeli          |
| Kira sertifikası      | TL                 | % 40,69    | 634.037.416          | -                    |
| Değişken faizli kredi | TL                 | % 27,08    | 6.038.784.488        | 3.903.273.260        |
| Finansal kiralama     | Avro               | % 5,10     | 103.947.171          | 81.972.034           |
| Faaliyet kiralaması   | TL                 | % 23,50    | 1.103.650            | -                    |
|                       |                    |            | <b>6.777.872.725</b> | <b>3.985.245.294</b> |

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık<br>2025     | 31 Aralık<br>2024     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 6.050.184.443         | 6.777.872.725         |
| 1 - 2 yıl içerisinde ödenecek | 2.700.023.467         | 2.731.808.059         |
| 2 - 3 yıl içerisinde ödenecek | 1.373.897.862         | 690.580.898           |
| 3 - 4 yıl içerisinde ödenecek | 354.600.813           | 356.560.121           |
| 4 - 5 yıl içerisinde ödenecek | 163.131.001           | 158.896.427           |
| 5 Yıldan Uzun Vadede ödenecek | -                     | 47.399.789            |
|                               | <b>10.641.837.586</b> | <b>10.763.118.019</b> |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)****Finansal Borçlar (Devamı)**

| <b>Finansal borçlar hareket tablosu</b>                  | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı                                               | 10.763.118.019        | 7.154.496.817         |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                 | 12.513.179.065        | 10.275.575.843        |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları                 | (12.753.709.378)      | (6.016.619.027)       |
| Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20) | 5.564.010.407         | 3.985.792.902         |
| Faiz ödemesi                                             | (4.496.219.784)       | (2.552.536.396)       |
| Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler            | (948.540.743)         | (2.083.592.120)       |
| <b>Dönem sonu bakiye</b>                                 | <b>10.641.837.586</b> | <b>10.763.118.019</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. 31 Aralık 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:

|                                       | <b>31 Aralık<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı</b> |                           |                           |
| Finansal Borçlar                      | 10.641.837.586            | 10.763.118.019            |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri       | (4.269.911.510)           | (132.730.702)             |
| Net Borç                              | 6.371.926.076             | 10.630.387.317            |
| Toplam Özkaynak                       | 54.288.595.311            | 41.033.952.573            |
| Toplam Sermaye                        | 3.840.000.000             | 3.680.000.000             |
| <b>Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı</b> | <b>% 12</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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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        |             |                 |             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki<br>Mevduat |
|                                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |
| 31 Aralık 2025                                                                              |                  |             |                 |             |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                   | -                | 337.297.547 | -               | -           | 4.269.911.510           |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                             | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 340.704.593 | -               | -           | 4.269.962.749           |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | (3.407.046) | -               | -           | (51.239)                |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | (3.407.046) | -               | -           | (51.239)                |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (3.407.046) | -               | -           | (51.239)                |
| - 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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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) (*)                   | -                | 31.129.128  | -               | -           | 132.730.702             |
| - Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                             | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 31.592.472  | -               | -           | 132.732.292             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | (463.344)   | -               | -           | (1.590)                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                | (463.344)   | -               | -           | (1.590)                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (463.344)   | -               | -           | (1.590)                 |
| - 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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

31 Aralık 2025

| Sözleşme uyarınca vadeler                               | Defter Değeri         | Sözleşme uyarınca     | 3 aydan              | 3-12                 | 1-5 yıl               | 5 yıldan  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------|
|                                                         |                       | nakit çıkışlar        | kısa (I)             | ay arası (II)        | arası (III)           | uzun (IV) |
| toplamı (I+II+III)                                      |                       |                       |                      |                      |                       |           |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler                    |                       |                       |                      |                      |                       |           |
| Banka kredileri                                         | 10.602.788.801        | 18.740.390.854        | 2.247.059.589        | 4.934.649.104        | 11.558.682.161        | -         |
| Borçlanma senedi ihraçları                              | -                     | -                     | -                    | -                    | -                     | -         |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                        | 33.283.635            | 35.425.168            | 2.210.067            | 13.690.476           | 19.524.625            | -         |
| Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar | 5.765.150             | 7.681.415             | 1.164.600            | 3.493.800            | 3.023.015             | -         |
| Ticari borçlar                                          | 482.030.909           | 482.030.909           | 478.035.795          | -                    | 3.995.114             | -         |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                         | 197.183.866           | 197.183.866           | 197.183.866          | -                    | -                     | -         |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                                | <b>11.321.052.361</b> | <b>19.462.712.212</b> | <b>2.925.653.917</b> | <b>4.951.833.380</b> | <b>11.585.224.915</b> | <b>-</b>  |

31 Aralık 2024

| <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>kısa (I)</u>      | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u>   | <u>uzun (IV)</u>   |
|                                                             |                       | <u>toplamı (I+II+III)</u> |                      |                      |                      |                    |
| <b>Türev olmayan</b>                                        |                       |                           |                      |                      |                      |                    |
| <b>finansal yükümlülükler</b>                               |                       |                           |                      |                      |                      |                    |
| Banka kredileri                                             | 9.942.057.746         | 15.462.865.520            | 5.943.931.002        | 1.320.102.230        | 7.714.425.957        | 484.406.331        |
| Borçlanma senedi ihraçları                                  | 634.037.417           | 680.421.357               | 680.421.357          | -                    | -                    | -                  |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                            | 185.919.205           | 187.389.948               | 31.725.651           | 74.845.886           | 80.818.411           | -                  |
| Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar (*) | 1.103.651             | 1.162.193                 | 592.550              | 569.643              | -                    | -                  |
| Ticari borçlar                                              | 120.579.517           | 120.579.517               | 120.579.517          | -                    | -                    | -                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                             | 253.144.301           | 253.144.301               | 253.144.301          | -                    | -                    | -                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                                    | <b>11.136.841.837</b> | <b>16.705.562.836</b>     | <b>7.030.394.378</b> | <b>1.395.517.759</b> | <b>7.795.244.368</b> | <b>484.406.331</b> |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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                                                                                | 31 Aralık 2025 |            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------|
|                                                                                                        | TL Karşılığı   | ABD Doları | Avro      |
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -              | -          | -         |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 765.080        | 17.814     | 36        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -              | -          | -         |
| 3. Diğer                                                                                               | -              | -          | -         |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 765.080        | 17.814     | 36        |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | 1.877.232      | -          | 37.331    |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -              | -          | -         |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -              | -          | -         |
| 7. Diğer                                                                                               | -              | -          | -         |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | 1.877.232      | -          | 37.331    |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 2.642.312      | 17.814     | 37.367    |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                     | 751.151        | 17.500     | -         |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 11.436.883     | -          | 227.028   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -              | -          | -         |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -              | -          | -         |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 12.188.034     | 17.500     | 227.028   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                     | -              | -          | -         |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 21.846.752     | -          | 433.670   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -              | -          | -         |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -              | -          | -         |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 21.846.752     | -          | 433.670   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                               | 34.034.786     | 17.500     | 660.698   |
| 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                                                       | (31.392.474)   | 314        | (623.331) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (31.392.474)   | 314        | (623.331) |

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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                                                                           | 31 Aralık 2024 |            |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------|
|                                                                                                   | TL Karşılığı   | ABD Doları | Avro        |
| 1. Ticari Alacak                                                                                  | -              | -          | -           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                    | 1.029.486      | 21.045     | 7.813       |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                            | -              | -          | -           |
| 3. Diğer                                                                                          | -              | -          | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                | 1.029.486      | 21.045     | 7.813       |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                               | 8.445.962      | -          | 229.908     |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                    | -              | -          | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                            | -              | -          | -           |
| 7. Diğer                                                                                          | -              | -          | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                | 8.445.962      | -          | 229.908     |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                               | 9.475.448      | 21.045     | 237.721     |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                | 740.197        | 20.943     | -           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                        | 103.947.171    | -          | 2.824.467   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                             | -              | -          | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                          | -              | -          | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                     | 104.687.368    | 20.943     | 2.824.467   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                | -              | -          | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                        | 81.972.034     | -          | 2.227.355   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                             | -              | -          | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                          | -              | -          | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                     | 81.972.034     | -          | 2.227.355   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 186.659.402    | 20.943     | 5.051.822   |
| 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                                                  | (177.183.954)  | 102        | (4.814.101) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yüküm<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (177.183.954)  | 102        | (4.814.101) |

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 artış ifade eder.

| 31 Aralık 2025                                         |                                 |                                  |                                 |                                  |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu                  | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                                        | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                | 1.345                           | (1.345)                          | 1.345                           | (1.345)                          |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                   | <b>1.345</b>                    | <b>(1.345)</b>                   | <b>1.345</b>                    | <b>(1.345)</b>                   |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                       | (3.140.123)                     | 3.140.123                        | (3.140.123)                     | 3.140.123                        |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                   | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                          | <b>(3.140.123)</b>              | <b>3.140.123</b>                 | <b>(3.140.123)</b>              | <b>3.140.123</b>                 |
|                                                        | <b>(3.138.778)</b>              | <b>3.138.778</b>                 | <b>(3.138.778)</b>              | <b>3.138.778</b>                 |

  

| 31 Aralık 2024                                         |                                 |                                  |                                  |                                  |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu                  | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                      |                                  |
|                                                        | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |                                  |                                  |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                | 361                             | (361)                            | 361                              | (361)                            |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                                | -                                |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                   | <b>361</b>                      | <b>(361)</b>                     | <b>361</b>                       | <b>(361)</b>                     |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde       |                                 |                                  |                                  |                                  |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülük                       | (17.717.050)                    | 17.717.050                       | (17.717.050)                     | 17.717.050                       |
| 5 - Avro riskinden korunan kısım (-)                   | -                               | -                                | -                                | -                                |
| <b>6- AVRO net etki (4+5)</b>                          | <b>(17.717.050)</b>             | <b>17.717.050</b>                | <b>(17.717.050)</b>              | <b>17.717.050</b>                |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>(17.716.689)</b>             | <b>17.716.689</b>                | <b>(17.716.689)</b>              | <b>17.716.689</b>                |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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:

|                                | 31 Aralık<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Faiz pozisyonu tablosu</b>  |                   |                   |
| <b>Sabit Faizli Araçlar</b>    |                   |                   |
| Finansal Yükümlülükler         | 39.048.785        | 821.060.273       |
| <b>Değişken Faizli Araçlar</b> |                   |                   |
| Finansal Yükümlülükler         | 10.602.788.801    | 9.942.057.746     |

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

Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli alınan krediler (vergi etkileri hariç) etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

| <b>Faiz duyarlılık tablosu</b> | <b>Kar / Zarar</b>  |                      | <b>Özkaynaklar</b>  |                      |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                | <b>100 bp artış</b> | <b>100 bp azalış</b> | <b>100 bp artış</b> | <b>100 bp azalış</b> |
| 31 Aralık 2025                 | 106.027.888         | (106.027.888)        | 106.027.888         | (106.027.888)        |
| 31 Aralık 2024                 | 99.420.577          | (99.420.577)         | 99.420.577          | (99.420.577)         |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

| 31 Aralık 2025                | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri (*) | Not |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
| <u>Finansal araçlar</u>       |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 4.269.911.510                                                  | -                                                                  | 4.269.911.510     | 28  |
| Ticari alacaklar              | 337.297.547                                                    | -                                                                  | 337.297.547       | 5   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Finansal borçlar              | -                                                              | 10.641.837.586                                                     | 10.641.837.586    | 23  |
| Ticari borçlar                | -                                                              | 482.030.909                                                        | 482.030.909       | 5   |
| İlişkili taraflara borçlar    | -                                                              | 1.746.632                                                          | 1.746.632         | 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 araçlar</u>       |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 132.730.702                                                    | -                                                                  | 132.730.702       | 28  |
| Ticari alacaklar              | 31.129.128                                                     | -                                                                  | 31.129.128        | 5   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u> |                                                                |                                                                    |                   |     |
| Finansal borçlar              | -                                                              | 10.763.118.019                                                     | 10.763.118.019    | 23  |
| Ticari borçlar                | -                                                              | 120.579.517                                                        | 120.579.517       | 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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 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 indirekt 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.

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

|                                               | 31 Aralık<br>2025     | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|                                               |                       | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye | 3. Seviye             |
| Arsalar                                       | 2.405.675.000         | -                                                           | -         | 2.405.675.000         |
| Binalar                                       | 58.347.951.000        | -                                                           | -         | 58.347.951.000        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                     | -                                                           | -         | -                     |
|                                               | <b>60.753.626.000</b> | <b>-</b>                                                    | <b>-</b>  | <b>60.753.626.000</b> |

  

|                                               | 31 Aralık<br>2024     | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|                                               |                       | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye | 3. Seviye             |
| Arsalar                                       | 1.445.590.582         | -                                                           | -         | 1.445.590.582         |
| Binalar                                       | 50.785.853.382        | -                                                           | -         | 50.785.853.382        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | -                     | -                                                           | -         | -                     |
|                                               | <b>52.231.443.964</b> | <b>-</b>                                                    | <b>-</b>  | <b>52.231.443.964</b> |

31 Aralık 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             |                      | Giriş                   | Çıkış                 | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 31 Aralık 2025          |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
|                               | Gerçeğe Uygun<br>Değeri |                      |                         |                       |                              | Gerçeğe Uygun<br>Değeri |
| Arsalar                       | 1.445.590.582           | 1.389.146.432        | (632.010.000)           | 202.947.986           |                              | 2.405.675.000           |
| Binalar                       | 50.785.853.382          | 733.258.535          | (13.936.336.145)        | 20.765.175.228        |                              | 58.347.951.000          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>52.231.443.964</b>   | <b>2.122.404.967</b> | <b>(14.568.346.145)</b> | <b>20.968.123.214</b> |                              | <b>60.753.626.000</b>   |

  

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1 Ocak 2024             |                      | Giriş                | Çıkış                | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 31 Aralık 2024          |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------|
|                               | Gerçeğe Uygun<br>Değeri |                      |                      |                      |                              | Gerçeğe Uygun<br>Değeri |
| Arsalar                       | 1.789.418.602           | -                    | -                    | (343.828.020)        |                              | 1.445.590.582           |
| Binalar                       | 44.030.253.146          | 1.945.809.485        | (473.219.350)        | 5.283.010.101        |                              | 50.785.853.382          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>45.819.671.748</b>   | <b>1.945.809.485</b> | <b>(473.219.350)</b> | <b>4.939.182.081</b> |                              | <b>52.231.443.964</b>   |

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (Devamı)****İndirgenmiş nakit akışları (İNA)**

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralara gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

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

31 Aralık 2025 tarihinde gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

|               |                    | 31 Aralık 2025              | 31 Aralık 2024              |
|---------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|               |                    | Gerçeğe uygun değer         | Gerçeğe uygun değer         |
|               | Duyarlılık analizi | üzerindeki kar/zarar etkisi | üzerindeki kar/zarar etkisi |
| İskonto Oranı | 1% arttığında      | (443.098.409)               | (365.924.168)               |
|               | 1% azaldığında     | 480.648.024                 | 396.890.408                 |
| Oda Ücreti    | 5% arttığında      | 3.633.729.791               | 2.413.983.638               |
|               | 5% azaldığında     | (2.306.840.790)             | (1.303.992.921)             |
| Doluluk Oranı | 1% arttığında      | 78.931.139                  | 75.629.640                  |
|               | 1% azaldığında     | (78.568.554)                | (75.629.640)                |

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

| Parasal Kayıp Kazanç                                                         | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                | 12.327.183.630       | 14.540.715.803       |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                      | 122.833.849          | -                    |
| Stoklar                                                                      | 3.095.841.123        | 2.093.844.281        |
| Alınan Avanslar                                                              | (874.346.746)        | (2.213.277.011)      |
| Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)                                         | 2.710.224            | (1.888.389)          |
| Maddi Duran Varlıklar                                                        | 13.373.955           | 12.897.880           |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                | 2.450.135            | 4.810.423            |
| Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)                                         | 150.391.674          | (124.401.547)        |
| Verilen Avanslar                                                             | 195.489.635          | -                    |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                     | (1.185.474.899)      | -                    |
| Hisse Senedi İhraç Primleri                                                  | (423.191.724)        | (536.750.588)        |
| Ödenmiş Sermaye                                                              | (5.129.810.640)      | (6.226.107.455)      |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                         | (7.343.351.274)      | (5.550.068.338)      |
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç</b> | <b>954.098.942</b>   | <b>1.999.775.059</b> |
| Hasılat                                                                      | 1.118.263.461        | (142.239.803)        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                           | 1.782.457            | (206.108.711)        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                       | (71.650.996)         | 39.703.562           |
| Satışların Maliyeti (-)                                                      | (964.984.717)        | 29.291.978           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                  | (20.689.040)         | 29.607.091           |
| Finansman Giderleri (-)                                                      | (490.223.986)        | 357.941.462          |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                      | (14.786.208)         | 10.466.980           |
| Dönem Vergi Geliri/Gideri                                                    | 893.354.544          | (4.065.814)          |
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç</b> | <b>451.065.515</b>   | <b>114.596.745</b>   |
| <b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI</b>                            | <b>1.405.164.457</b> | <b>2.114.371.804</b> |

#### 27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

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

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

|                         | 31 Aralık<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Gayrimenkul sertifikası | 40.185.748        | -                 |
| <b>Toplam</b>           | <b>40.185.748</b> | <b>-</b>          |

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025               | Tutar                | Faiz oranı        | Vade         |
|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| <b><u>Vadeli mevduat</u></b> |                      |                   |              |
| TL                           | 364.303.697          | %37,00            | 2 Ocak 2026  |
| TL                           | 3.882.909.589        | %39,00            | 26 Ocak 2026 |
| USD                          | 763.274              | %1,50             | 5 Ocak 2026  |
|                              | <b>4.247.976.560</b> |                   |              |
| <b>31 Aralık 2024</b>        | <b>Tutar</b>         | <b>Faiz oranı</b> | <b>Vade</b>  |
| <b><u>Vadeli mevduat</u></b> |                      |                   |              |
| TL                           | 118.739.964          | %13,00            | 2 Ocak 2025  |
| TL                           | 234                  | %4,75             | 2 Ocak 2025  |
| USD                          | 744.347              | %1,00             | 2 Ocak 2025  |
|                              | <b>119.484.545</b>   |                   |              |

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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