



YATIRIMCI SUNUMU

2025 3. eyrek

KISACA HALK GYO

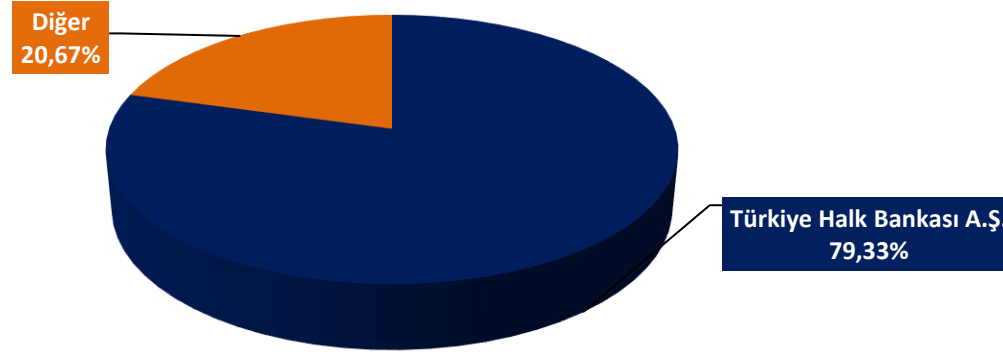
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

➤ Şubat 2013’de halka arz olan Halk GYO “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Halk GYO;

70,1 milyar TL’ye ulaşan aktif büyüklüğü ve **43,7 milyar TL** özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

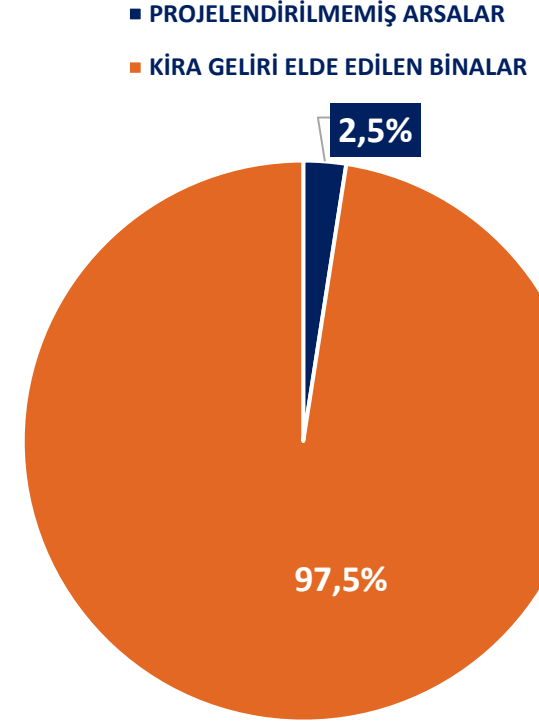
➤ 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde **%79,33’üne** Türkiye Halk Bankası A.Ş. sahiptir.



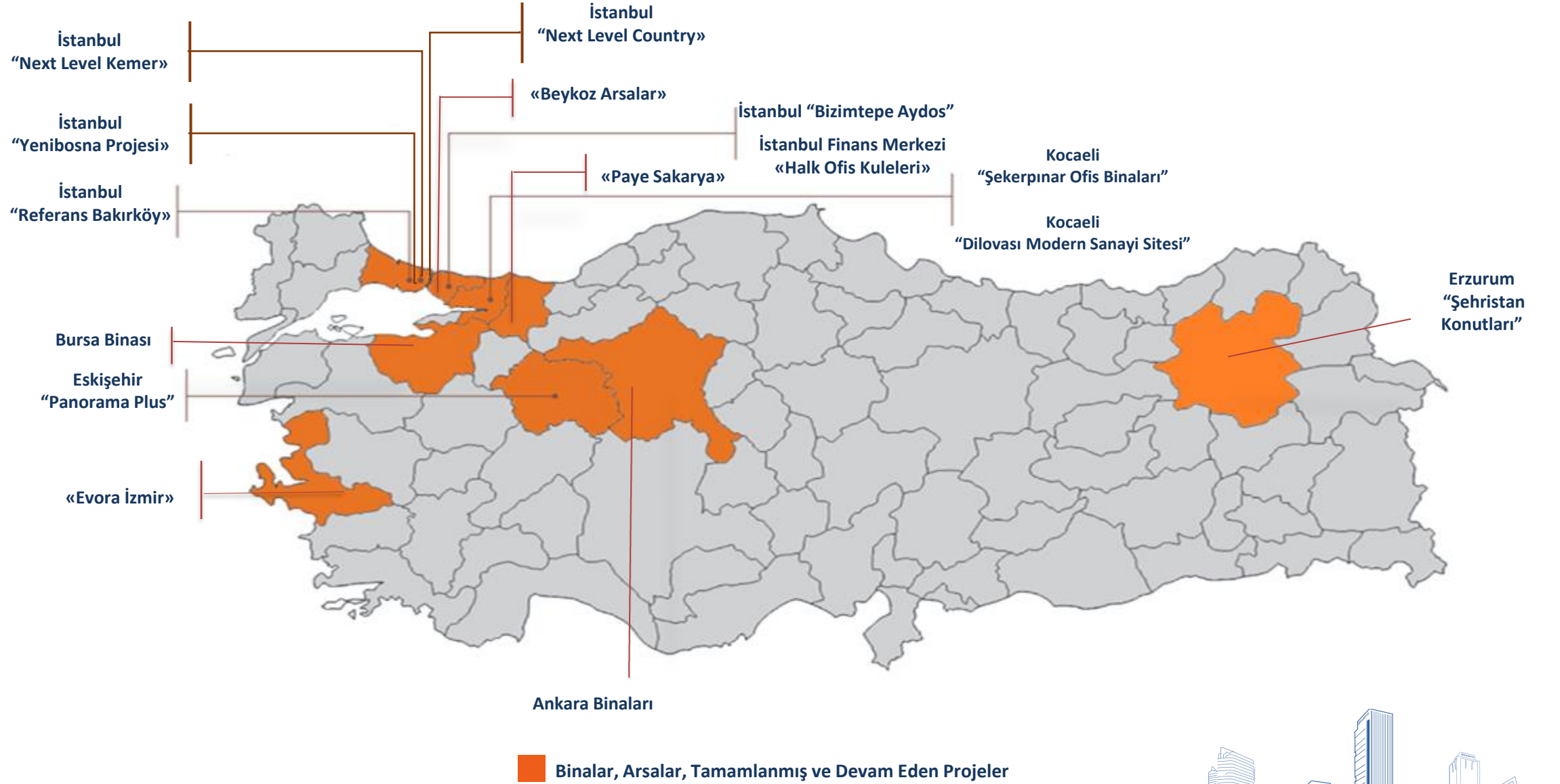
GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2025 Eylül ¹ Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (satışta)	679.438.443
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	576.967.418
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	58.517.860
TOPLAM ARSA DEĞERİ		1.314.923.721
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	² 6.662.520.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	³ 810.888.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış aşamasında	⁴ 3.184.287.820
Next Level Kemer	İnşaat ve satış aşamasında	⁵ 4.431.980.000
Next Level Country	İnşaat ve satış aşamasında	⁵ 2.768.900.000
STOKTAKİ TAŞINMAZLAR		
Vesen Yalıları Konut Projesi		170.942.806

¹ 30.09.2025 tarihli Finansal Rapor'da yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

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

³ Paye Sakarya'nın Mart 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir.

⁴ Projenin Aralık 2024 itibarıyla tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

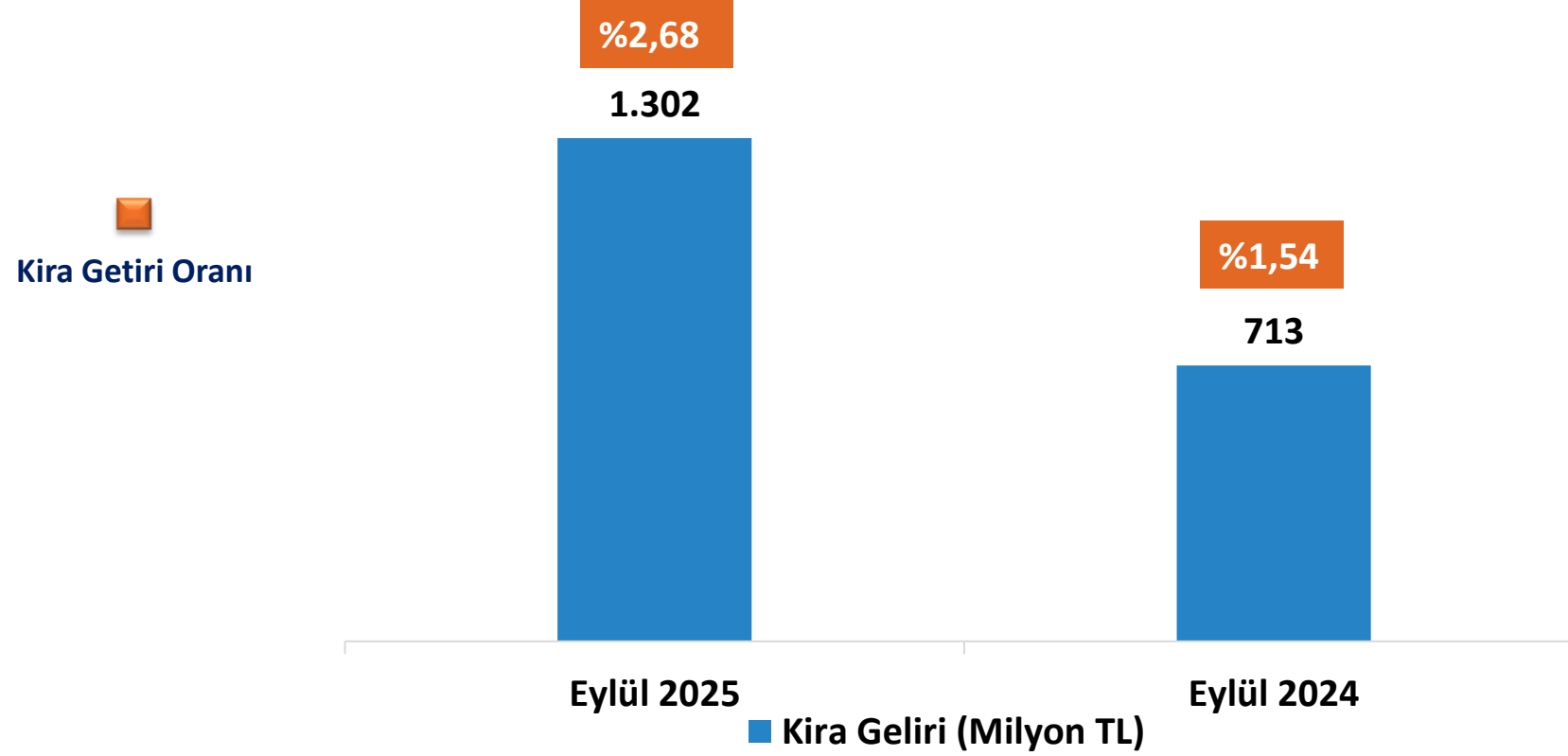
⁵ Haziran 2025 proje natamam değeridir.



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2025 Ocak - Eylül Kira Geliri (TL)	2025 Eylül Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	961.822.131	25.768.931.429
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	10.606.847.283
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	118.634.528	4.569.129.741
İstanbul Levent Otel	Otel	83.445.468	4.394.452.227
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	43.266.310	1.616.291.831
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	32.094.235	976.795.565
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	4.304.483	653.734.148
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	5.769.678	348.300.222
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	5.769.059	326.688.616
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	6.913.336	299.130.943
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	8.105.290	301.012.269
İstanbul Şişli Binası	Tadilatla	-	265.668.998
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	2.797.176	225.189.429
İzmir Konak Binası 2	Boş	-	229.611.084
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	4.529.427	236.509.640
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.881.281	184.907.537
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	3.861.932	168.781.881
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	4.767.818	154.021.528
Bursa Binası	Boş	-	146.189.834
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	5.639.310	188.132.668
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	3.814.254	103.204.207
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	1.833.310	91.378.725
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	2.518.853	80.628.286
TOPLAM KİRA BEDELİ		1.301.767.879	
TOPLAM BİNA DEĞERİ			51.935.538.091
TOPLAM ARSA DEĞERİ			1.314.923.721
PORTFÖY TOPLAMI			53.250.461.812

KİRA GELİRİ - GETİRİ ORANI



Kira gelirleri, ilk dokuz aylık toplam rakamlardır.



TAMAMLANAN PROJELER

ATAŞEHİR FİNANS KULE



İstanbul Finans Merkezi bölgesi yakınlarında bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası, 2012 yılında, inşa halindeyken portföye dahil edilmiştir.

İstanbul Finans Merkezi projesine yakın Batı Ataşehir Bölgesi içinde konumlanması nedeni ile portföyümüze artan oranda değer katan proje, yıllık kira gelirimize de büyük bir oranda katkı sağlamaktadır.



TAMAMLANAN PROJELER

REFERANS BAKIRKÖY



Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilen ve Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirilen “Referans Bakırköy” ilk konut projemizdir.

Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz proje, İstanbul'un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy'de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir.

Üç blok halinde inşa edilen ve 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşan projemiz 2014 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.



TAMAMLANAN PROJELER

LEVENT OTEL



Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent Otel, **LEED Gold** «Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik» sertifikası almaya hak kazanmıştır.



TAMAMLANAN PROJELER

ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS



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

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmış olup, projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

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



TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inşası tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m² kullanım alanına sahiptir.

LEED GOLD sertifikası alan çevre dostu Şekerpınar Bankacılık Merkezi, 2015 yılında tamamlanmış ve aynı yıl Nisan ayında kiralanmıştır.



TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPINAR



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 53 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpınar 2023 yılı Mayıs ayında satılmıştır.



TAMAMLANAN PROJELER

BİZİMTEPE AYDOS



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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet konut ve 47 ticari üniteden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiterenler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.



TAMAMLANAN PROJELER

ŞEHRİSTAN KONUTLARI



Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un ve Şirketimizin yarı yarıya maliki olduğu arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 24 bin m²'lik arsa üzerinde, Er Konut ortaklığı ile hayata geçen projede, 3 farklı tipte, 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ve 13 ticari ünite yer almaktadır.

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



TAMAMLANAN PROJELER

SALIPAZARI OTEL



Banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.



DEVAM EDEN PROJELER

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ «HALK OFİS KULELERİ»



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

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kira sözleşmesi akdedilmiş ve kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

2025 yılı Mart ayında, İstanbul Finans Merkezi B Blok'ta bulunan 36.655,89 m²'lik alanın satış işlemi Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye gerçekleştirilmiştir.



DEVAM EDEN PROJELER

EVORA İZMİR



Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini yaklaşık 1,7 milyar TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 2017 yılı Ağustos ayında imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

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



1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2025 itibari ile projede 843 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.



DEVAM EDEN PROJELER

DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ



Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı %47 (Marmara Metal) -%53 (Halk Yapı) oranındaki arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 2022 Eylül ayı itibariyle yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

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

300 m²'den 1500 m²'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecektir. Projenin satışlarına, 2022 yılı Kasım ayında yapılan lansman sonrası başlanmıştır.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 30 Eylül 2025 itibari ile projede toplam 223 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiştir.



DEVAM EDEN PROJELER

PAYE SAKARYA



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

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



Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 225 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



DEVAM EDEN PROJELER

NEXT LEVEL KEMER



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

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

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

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

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



DEVAM EDEN PROJELER

NEXT LEVEL COUNTRY



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



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

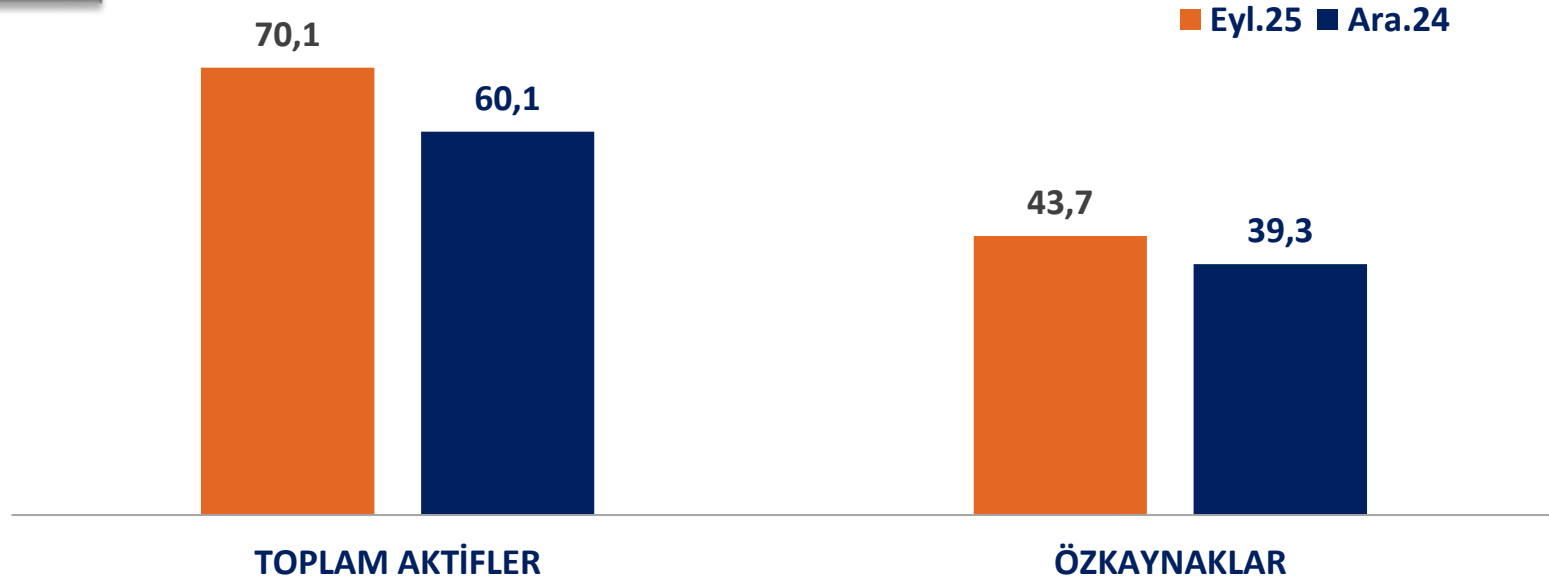


BAŞLICA FİNANSAL VERİLER (TMS-Konsolide)

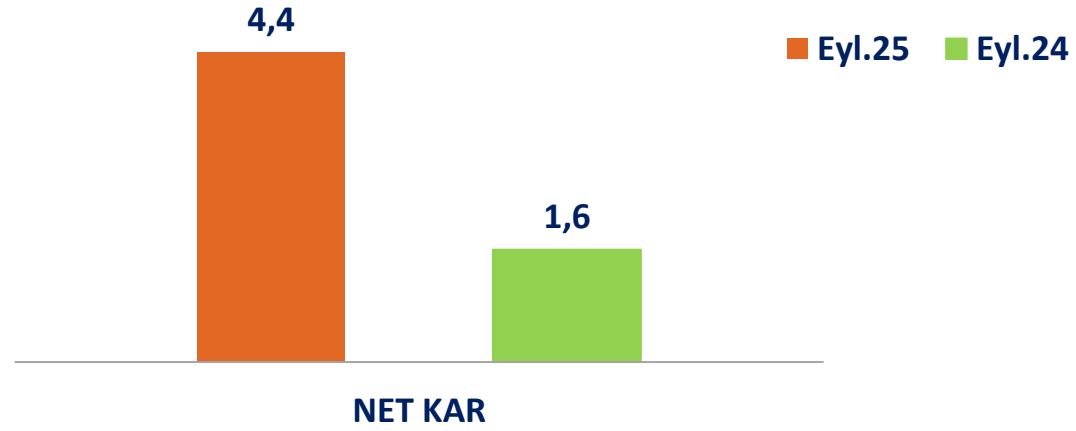
BİLANÇO -TL	EYLÜL 2025	ARALIK 2024
Dönen Varlıklar	13.454.225.913	9.925.121.584
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	<i>269.434.283</i>	<i>127.191.238</i>
<i>Stoklar</i>	<i>11.769.306.014</i>	<i>8.413.479.725</i>
Duran Varlıklar	56.652.640.242	50.155.353.163
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>53.250.461.812</i>	<i>50.051.584.932</i>
TOPLAM AKTİFLER	70.106.866.155	60.080.474.747
Kısa Vadeli Yükümlülükler	17.108.106.756	13.097.262.083
<i>Finansal Borçlar</i>	<i>10.234.006.706</i>	<i>6.495.000.839</i>
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	<i>6.245.763.429</i>	<i>6.191.117.030</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.273.253.742	7.661.796.168
<i>Finansal Borçlar</i>	<i>2.253.290.653</i>	<i>3.818.922.630</i>
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	<i>1.121.252.776</i>	<i>157.794.112</i>
Özkaynaklar	43.725.505.657	39.321.416.496
TOPLAM KAYNAKLAR	70.106.866.155	60.080.474.747

GELİR TABLOSU –TL	EYLÜL 2025	EYLÜL 2024
Hasılat	7.145.181.962	764.337.030
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler</i>	<i>5.541.024.255</i>	<i>-</i>
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>1.301.767.882</i>	<i>713.213.684</i>
<i>Proje Danışmanlık Gelirleri</i>	<i>157.267.382</i>	<i>36.180.627</i>
<i>Mevduat Faiz ve Finansal Gelirler</i>	<i>145.122.443</i>	<i>14.942.719</i>
Satışların Maliyeti	(5.624.978.337)	(55.499.326)
Brüt Kar/Zarar	1.520.203.625	708.837.704
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(183.930.241)</i>	<i>(151.065.917)</i>
<i>Pazarlama Giderleri</i>	<i>(104.348.413)</i>	<i>(87.205.292)</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	<i>8.189.831.112</i>	<i>2.399.956.234</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	<i>(791.316.395)</i>	<i>(224.897.912)</i>
Faaliyet Karı	8.630.439.688	2.645.624.817
<i>Finansman Giderleri</i>	<i>(3.962.234.755)</i>	<i>(2.493.131.484)</i>
<i>Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)</i>	<i>2.552.663.065</i>	<i>1.345.329.957</i>
<i>Dönem Vergi (Gideri)/Geliri</i>	<i>(116.028.511)</i>	<i>2.290.360</i>
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri</i>	<i>(2.678.110.484)</i>	<i>106.432.045</i>
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	4.426.729.003	1.606.545.695

Milyar TL



Milyar TL



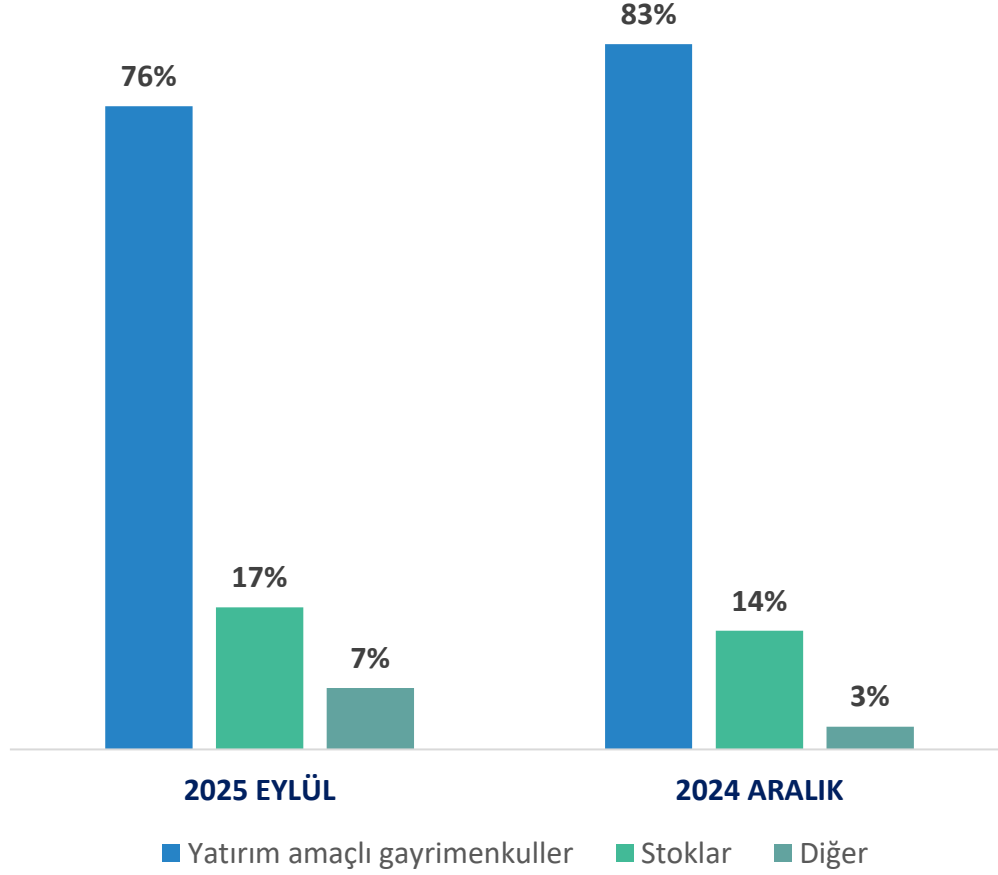
(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Yatırımcı İlişkileri

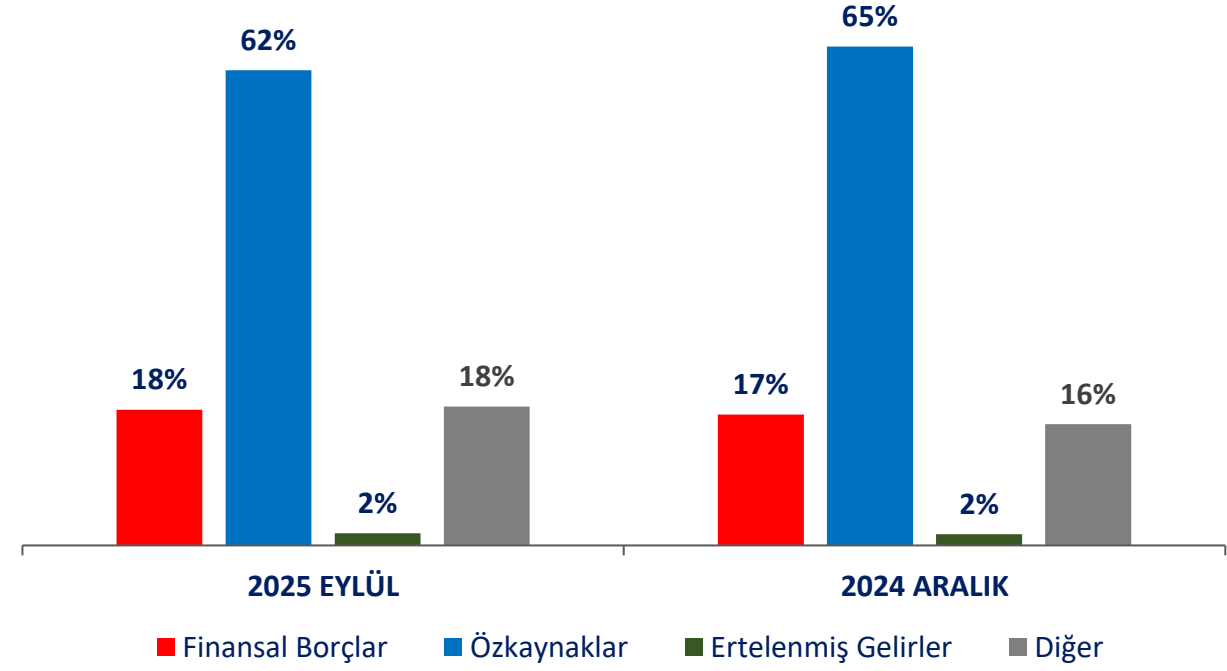


AKTİF - PASİF DAĞILIMI

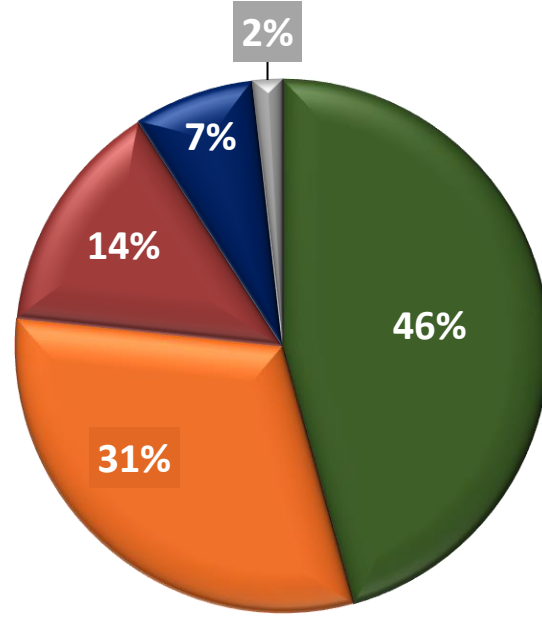
Aktif Dağılımı



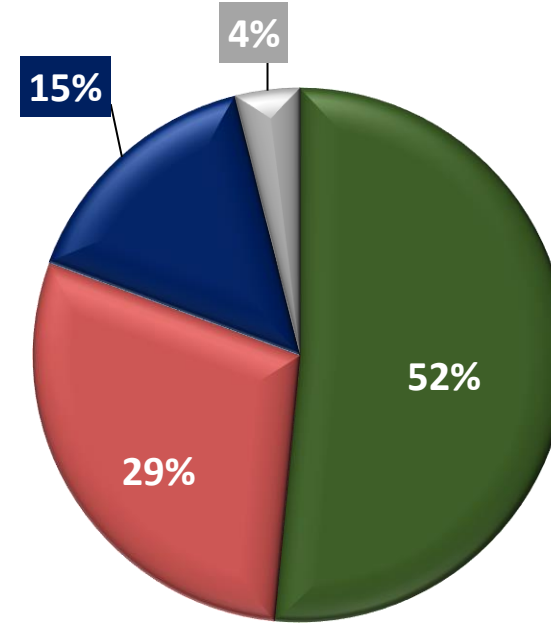
Pasif Dağılımı



ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



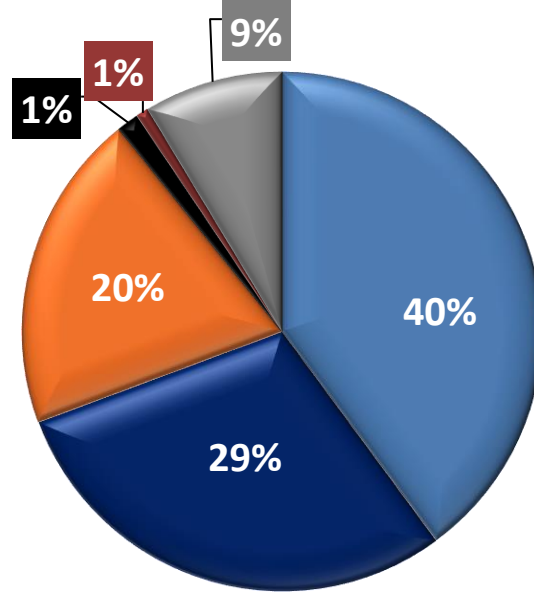
EYLÜL 2025



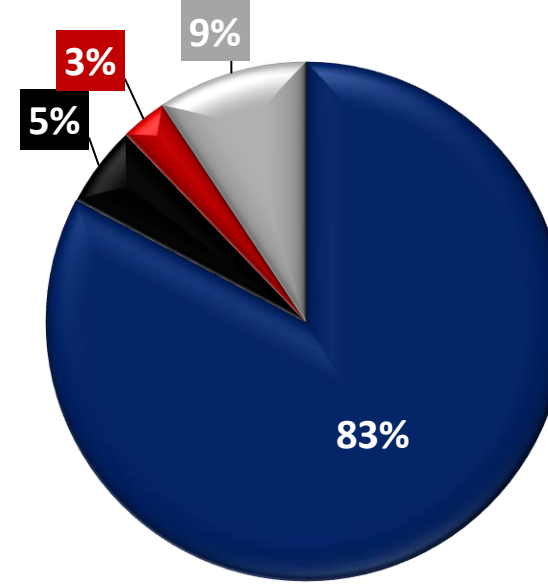
EYLÜL 2024



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



EYLÜL 2025



EYLÜL 2024



Daha fazla bilgi için:

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

ir@halkgyo.com.tr

0 216 600 1000

UYARI

Bu dokümanda yer alan bilgiler Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. -Halk GYO tarafından güvenilirliğine inanılan sağlam kaynaklardan derlenmiştir. Ancak, bilgilerin doğruluğu bağımsız olarak teyit edilmemiş olup, Halk GYO bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti vermemekte ve doğabilecek hatalarda sorumluluk üstlenmemektedir. Görüşler, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, Halk GYO'nun önceden belirtilmeden değişiklik yapma hakkı saklıdır. Bu doküman, kısmen ya da tamamen herhangi bir araç ya da yöntemle çoğaltılamaz, basılamaz, dağıtılamaz ve yatırım kararı alınmasına dayanak teşkil edemez.

