



YATIRIMCI SUNUMU

2026 1. eyrek

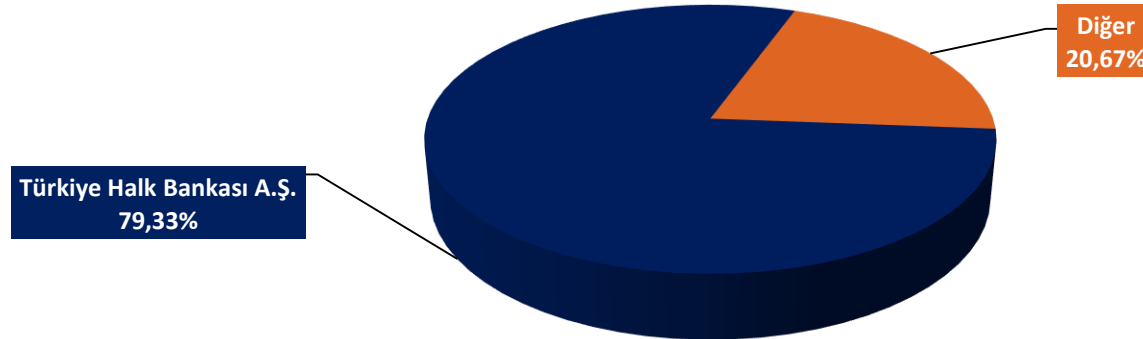
KISACA HALK GYO

- 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.
- Şirketimiz 13-15 Şubat 2013 tarihinde Borsa'da halka arz olmuş olup, 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile YILDIZ PAZAR'da işlem görmektedir. Şirket, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 1. Grup'ta yer almaktadır. Şirket payları, BIST GYO / BIST TÜM / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÜM-100 / BIST YILDIZ / BIST 500 endekslerine dahildir.

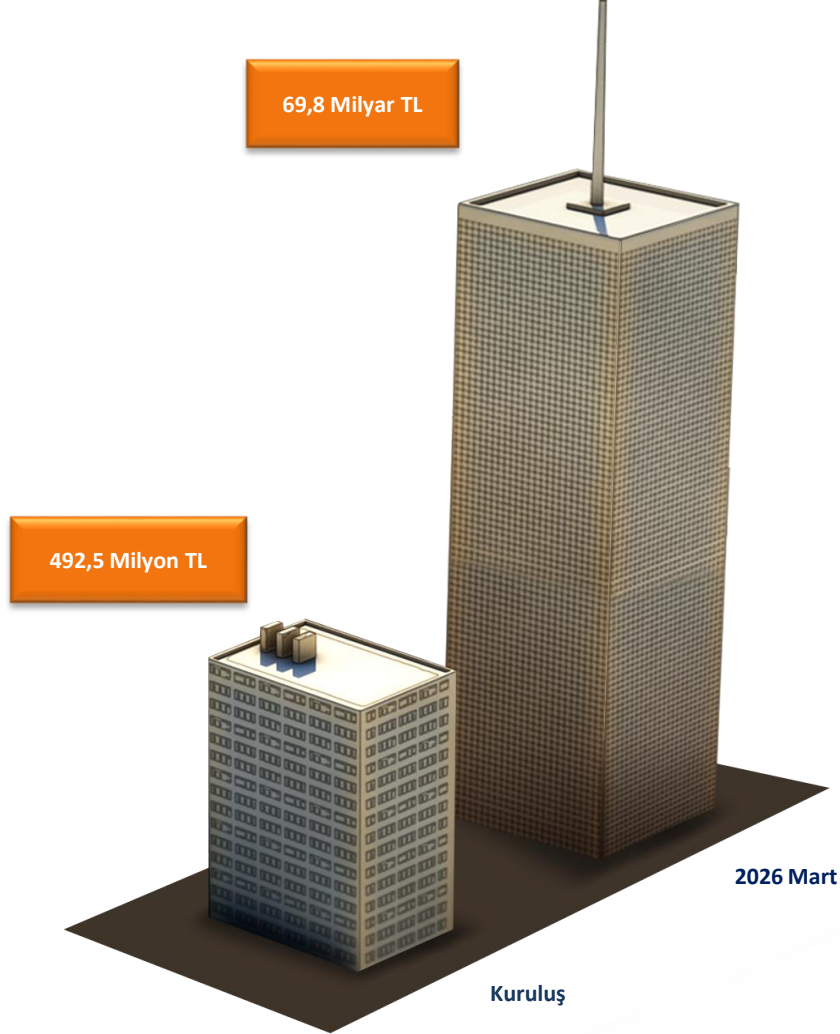
31.03.2026 tarihi itibarıyla Halk GYO;

90,8 milyar TL'ye ulaşan aktif büyüklüğü, **60,8 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ve **1,1 milyar TL** net kâr büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

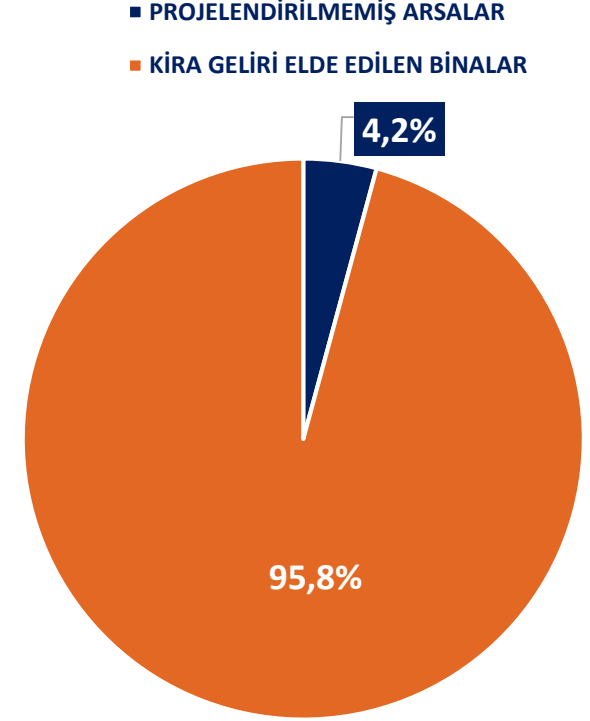
- 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde **%79,33'üne** Türkiye Halk Bankası A.Ş. sahiptir.



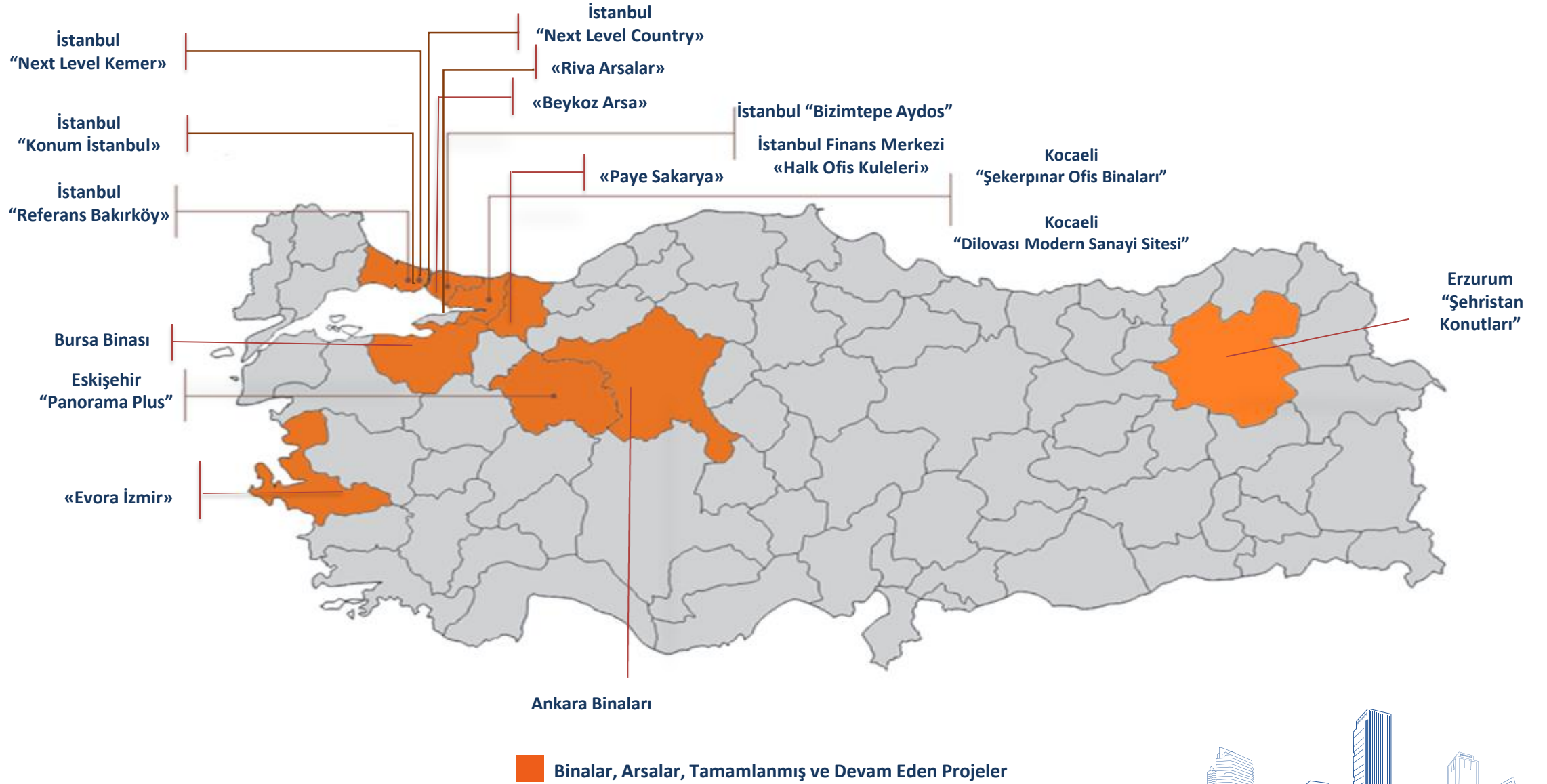
GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSALAR	Durum Bilgisi	2026 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
Beykoz Arsası	Arsa	720.000.000
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	76.400.000
İstanbul Riva Arsaları (5 adet)	Arsa	2.145.000.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ		2.941.400.000
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış ve teslim aşamasında	² 11.192.673.681
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	³ 566.225.000
Evora İzmir	İnşaat ve satış, teslim aşamasında	⁴ 4.194.190.799
Next Level Kemer	İnşaat ve satış aşamasında	⁵ 4.624.330.000
Next Level Country	İnşaat aşamasında	⁵ 2.768.810.000
STOKTAKİ TAŞINMAZLAR		
Vesen Yalıları Konut Projesi		196.298.181

¹ 31.03.2026 tarihli Finansal Rapor'da yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

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

³ Paye Sakarya'nın Aralık 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına (%20) düşen yaklaşık değerdir.

⁴ Projenin 31.12.2025 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.)

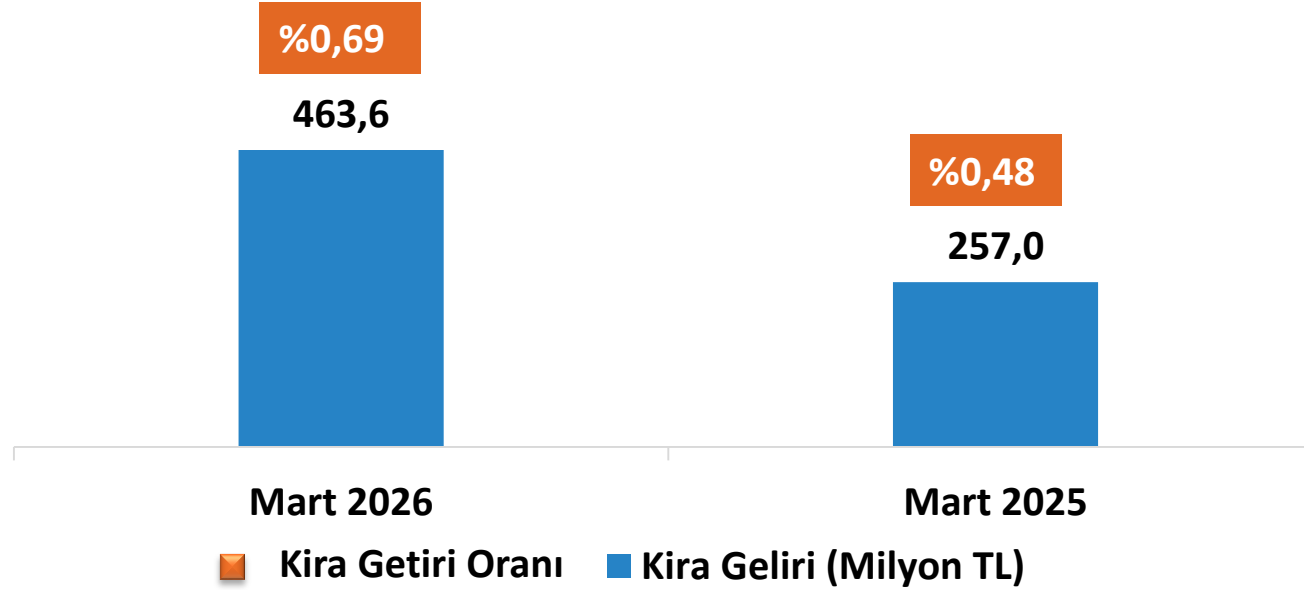
⁵ Aralık 2025 proje natamam değeridir.



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2026 Ocak - Mart Kira Geliri (TL)	2026 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	326.042.126	41.706.820.000
İFM Halk Ofis B Blok (Ticari Üniteler)	Boş	-	5.739.610.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	50.193.446	5.914.120.000
İstanbul Levent Otel	Otel	26.180.732	5.001.050.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	18.550.940	2.063.220.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	10.741.444	1.243.700.000
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	2.455.186	800.350.000
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	2.441.111	445.000.000
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	2.463.119	435.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.951.671	415.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	3.460.580	412.500.000
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	2.503.831	295.000.000
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	3.109.023	281.100.000
İzmir Konak Binası 2	Boş	-	310.000.000
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.933.853	295.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.363.876	250.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	1.648.864	220.000.000
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	2.035.635	200.000.000
Bursa Binası	Boş	-	188.182.000
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	2.280.542	282.950.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.628.508	140.520.000
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	769.782	116.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	891.424	104.390.000
TOPLAM KİRA BEDELİ		463.645.693	
TOPLAM BİNA DEĞERİ			66.859.512.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ			2.941.400.000
PORTFÖY TOPLAMI			69.800.912.000

KİRA GELİRİ - GETİRİ ORANI



Kira gelirleri, üç 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

ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen "Şekerpınar Projesi" A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m²'lik A Blok kısmı olan "Şekerpınar Bankacılık Merkezi", 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız **LEED Gold** sertifikası sahibidir.



TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPİNAR



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 ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiteren ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.



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.



TAMAMLANAN 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 edilmiştir.

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamış olup, kira sözleşmesi 2025 yılında 2 yıl daha uzatılmıştır.

IFM Halk Ofis B Blok binasının 36.655,89 m²'lik ofis niteliğindeki kısmı Mart 2025'de Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.

Yine İFM Halk Ofis B Binasının 31.909 m²'lik (İFM B Blok 7. Kat 77 numaralı bağımsız bölüm ile 16 ila 33. kule katlarında yer alan ofisler ve 3, 10 ve 15 no'lu işyeri niteliğindeki toplamda 72 adet bağımsız bölüm) kısmı ise Ekim 2025'de şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



TAMAMLANAN 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.

309 Atölye, 26 Dükkan, 18 Ofis olmak üzere toplam 353 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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 desteklemektedir. 31 Mart 2026 itibari ile projede 268 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



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. 31 Mart 2026 itibari ile projede 851 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Projemiz geçici kabul aşamasına gelmiş olup, bağımsız bölüm teslimleri başlamıştır.



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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 300 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.

31 Mart 2026 tarihi itibariyle 73 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır.



DEVAM EDEN PROJELER

NEXT LEVEL COUNTRY



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.



DEVAM EDEN PROJELER

KONUM İSTANBUL



Şirketimiz 22.05.2025 tarihinde Yenibosna Kentsel Dönüşüm kapsamında imzalanan sözleşme ile projeye dahil olmuştur. Proje kapsamında yapı ruhsatı alınmıştır.

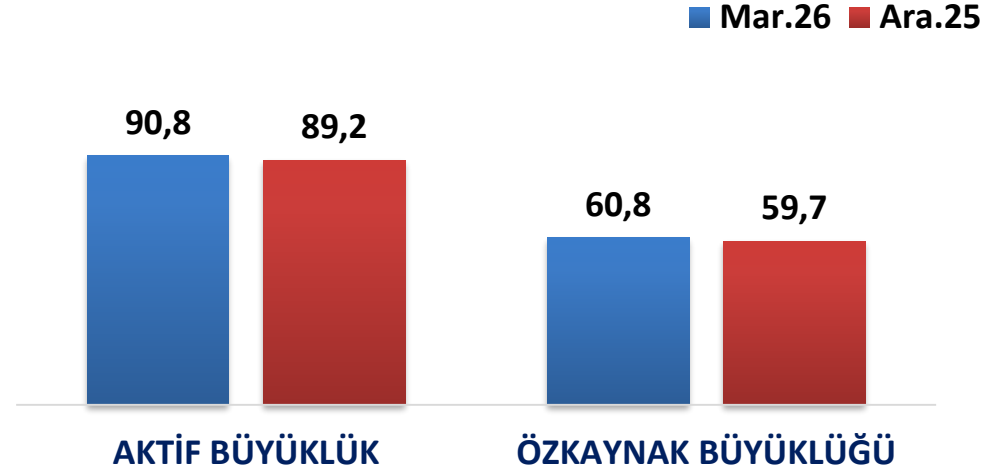


BAŞLICA FİNANSAL VERİLER (TMS-Konsolide)

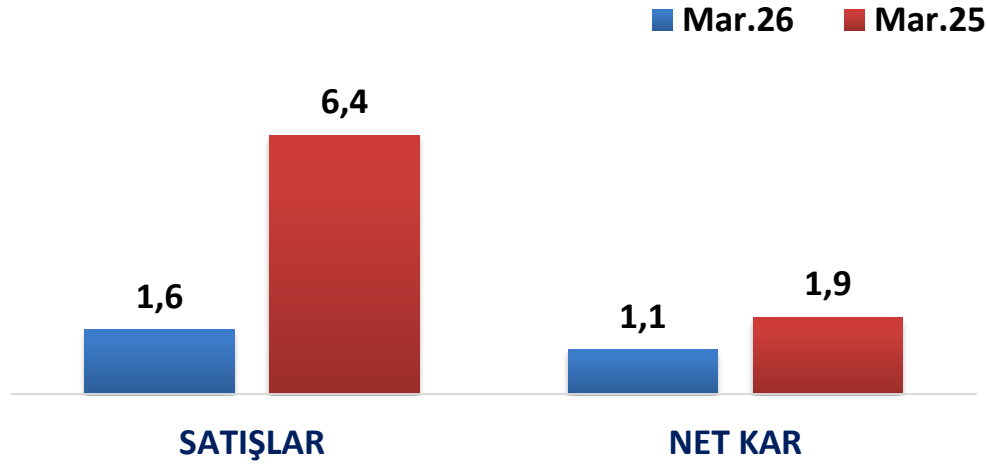
BİLANÇO -TL	MART 2026	ARALIK 2025
Dönen Varlıklar	16.836.106.466	18.204.483.812
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	4.187.841.115	4.698.617.817
<i>Stoklar</i>	10.691.945.065	11.956.456.547
Duran Varlıklar	73.956.582.904	70.954.710.417
<i>Gayrimenkuller</i>	69.800.912.000	66.853.392.372
TOPLAM AKTİFLER	90.792.689.370	89.159.194.229
Kısa Vadeli Yükümlülükler	14.628.721.317	12.735.273.518
<i>Finansal Borçlar</i>	8.251.227.926	6.657.633.151
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	5.362.217.957	4.779.212.040
Uzun Vadeli Yükümlülükler	15.332.838.788	16.684.658.998
<i>Finansal Borçlar</i>	4.193.438.191	5.052.662.852
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	-	1.307.191.013
Özkaynaklar	60.831.129.265	59.739.261.713
TOPLAM KAYNAKLAR	90.792.689.370	89.159.194.229

GELİR TABLOSU -TL	MART 2026	MART 2025
Hasılat	1.560.490.125	6.361.840.503
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler</i>	-	5.924.282.237
<i>Kira Gelirleri</i>	463.645.697	256.963.940
<i>Proje Konut Satış Gelirleri</i>	533.692.800	-
<i>Proje Ticari Ünite Satış Gelirleri</i>	563.151.628	-
<i>Proje Danışmanlık Gelirleri</i>	-	180.594.326
Satışların Maliyeti	(1.304.139.392)	(6.038.165.110)
Brüt Kar/Zarar	256.350.733	323.675.393
Genel Yönetim Giderleri	(83.672.949)	(64.849.214)
Pazarlama Giderleri	(26.848.486)	(73.498.500)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.317.226.204	3.171.587.978
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(151.611.092)	(1.737.557)
Faaliyet Karı	3.311.444.410	3.355.178.100
Finansman Giderleri	(1.349.437.192)	(1.238.664.964)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	881.990.279	1.569.567.554
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	-	(58.857.188)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(1.751.979.439)	(1.683.831.611)
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	1.092.018.058	1.943.391.891

Milyar TL



Milyar TL

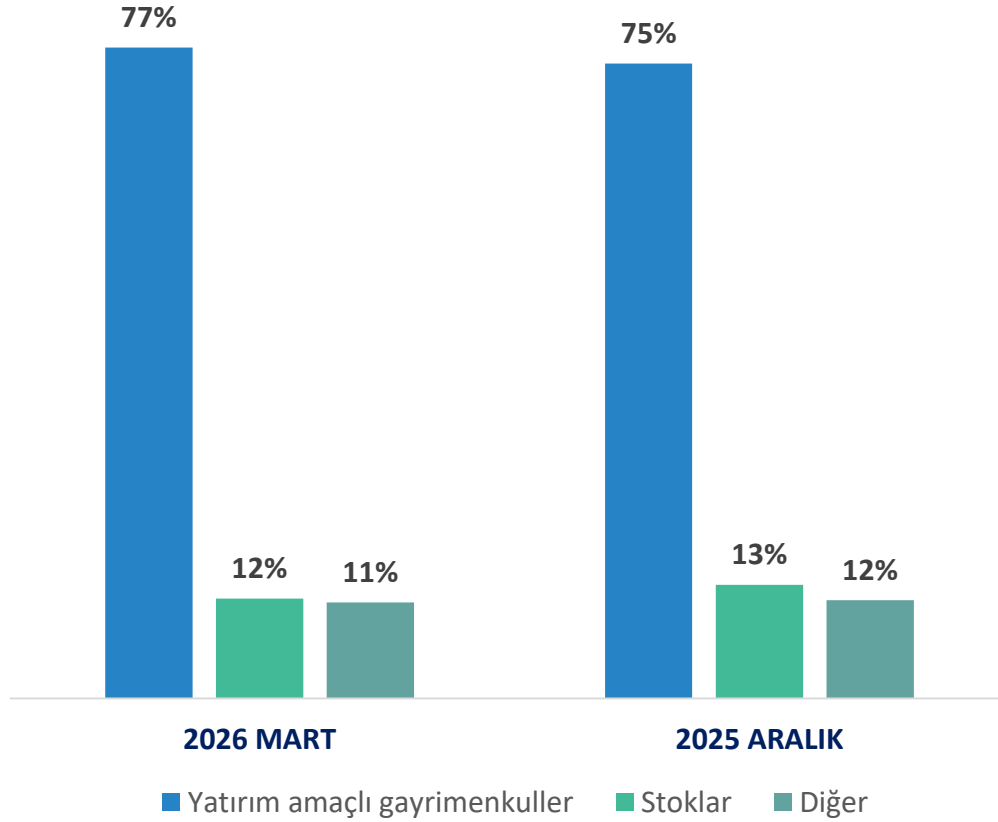


(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

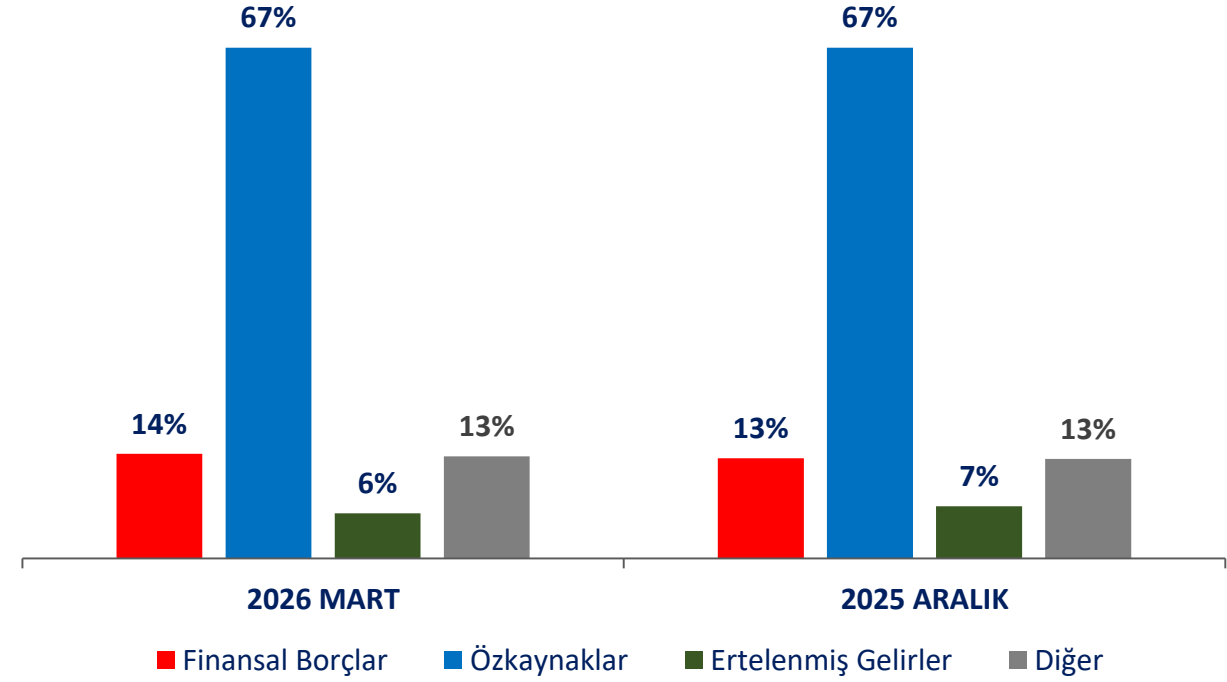


AKTİF - PASİF DAĞILIMI

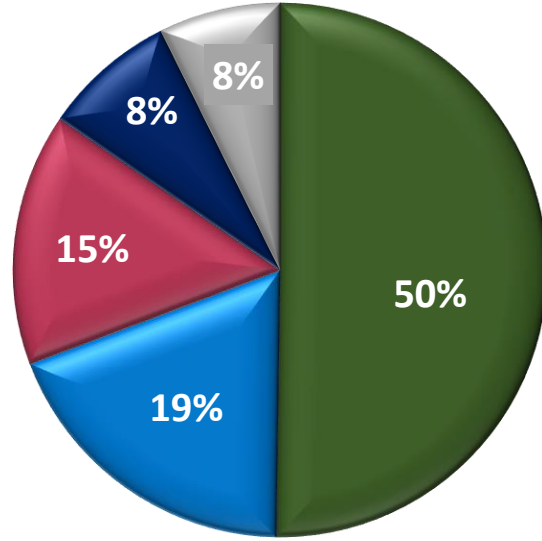
Aktif Dağılımı



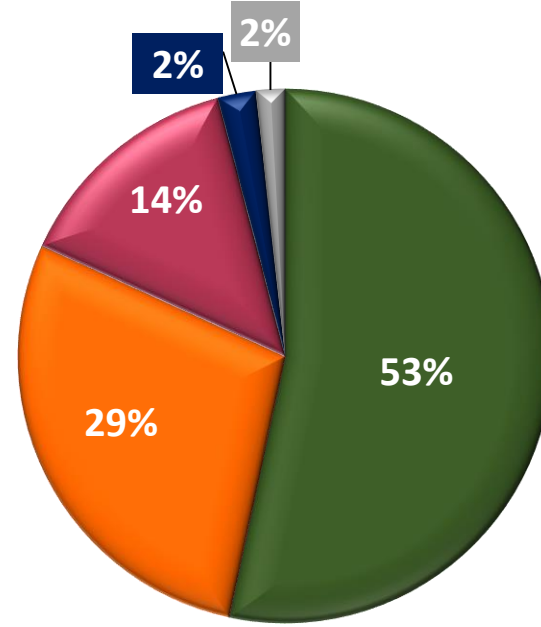
Pasif Dağılımı



ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



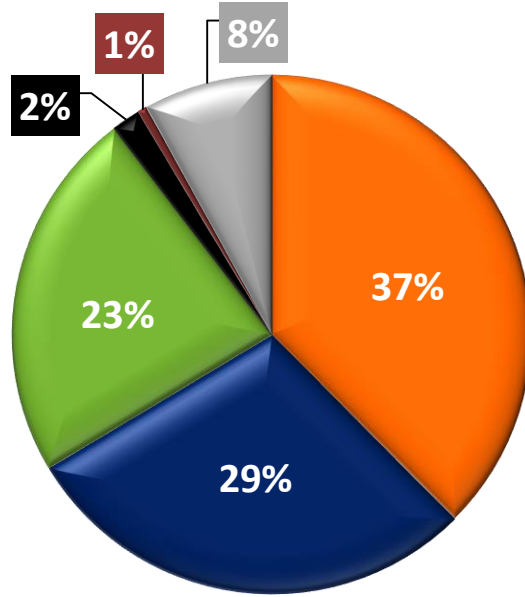
MART 2026



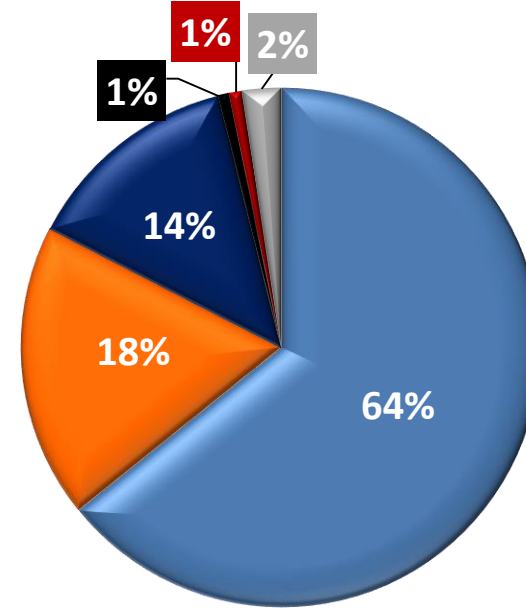
MART 2025



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



MART 2026



MART 2025



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.

