

# HALKGYO

## YATIRIMCI SUNUMU

2022 Ocak - Haziran

# KISACA HALK GYO

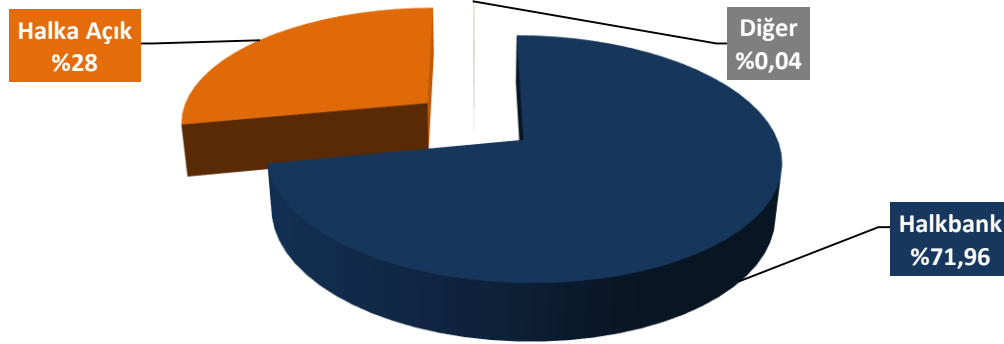
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

## 30.06.2022 tarihi itibariyle Halk GYO;

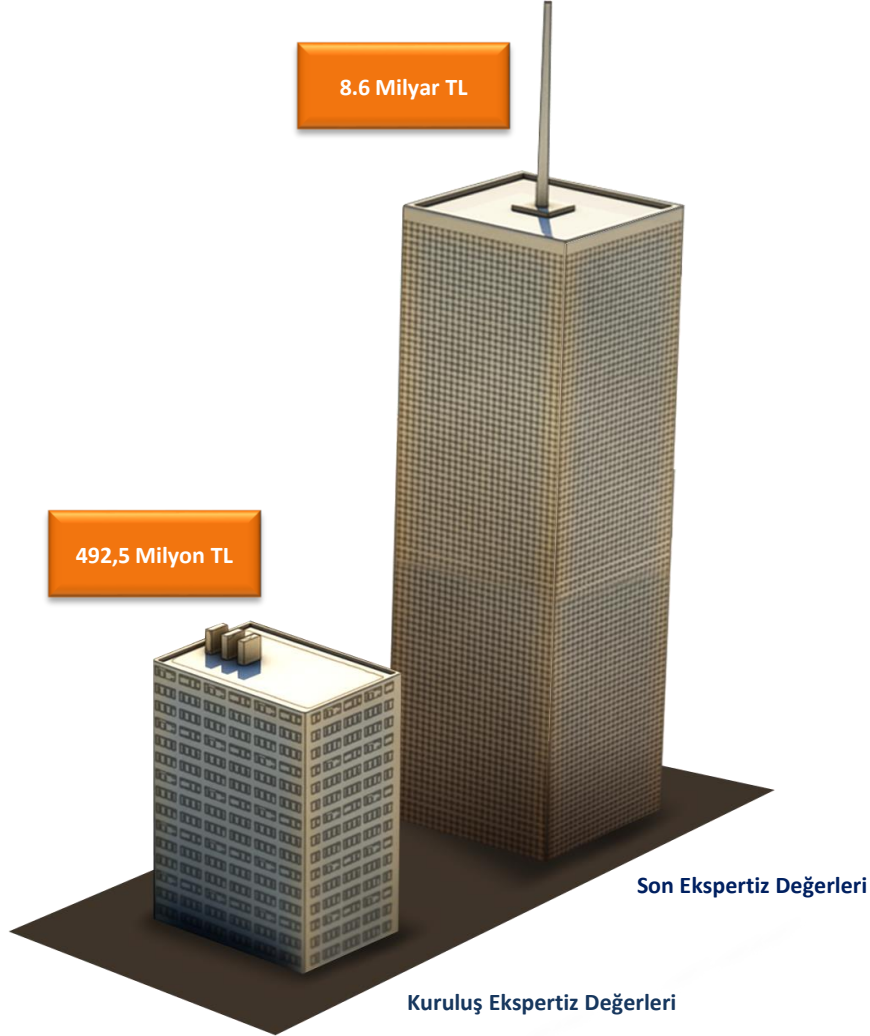
**9,3 milyar TL**’ye ulaşan aktif büyüklüğü, **7,0 milyar TL** özkaynak büyüklüğü ve **3,26 milyar TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

➤ Halk GYO’nun **%28**’i halka açık olup, toplam sermayenin **%71,96**’sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne aittir.

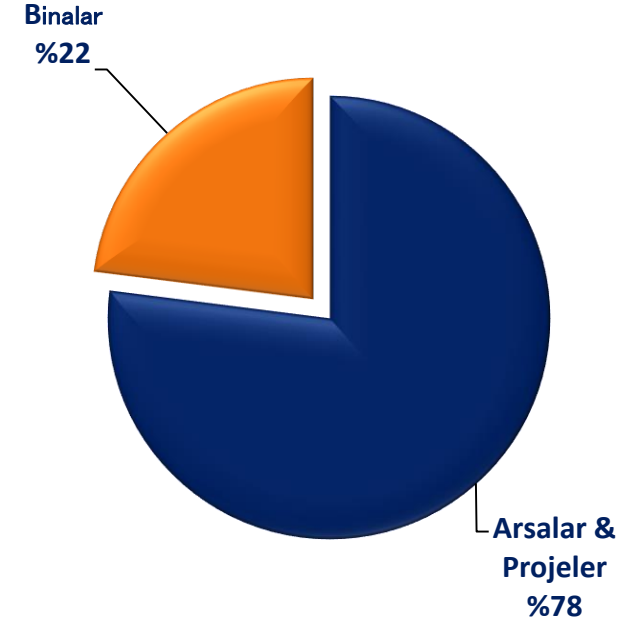


Sahip olduğu halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

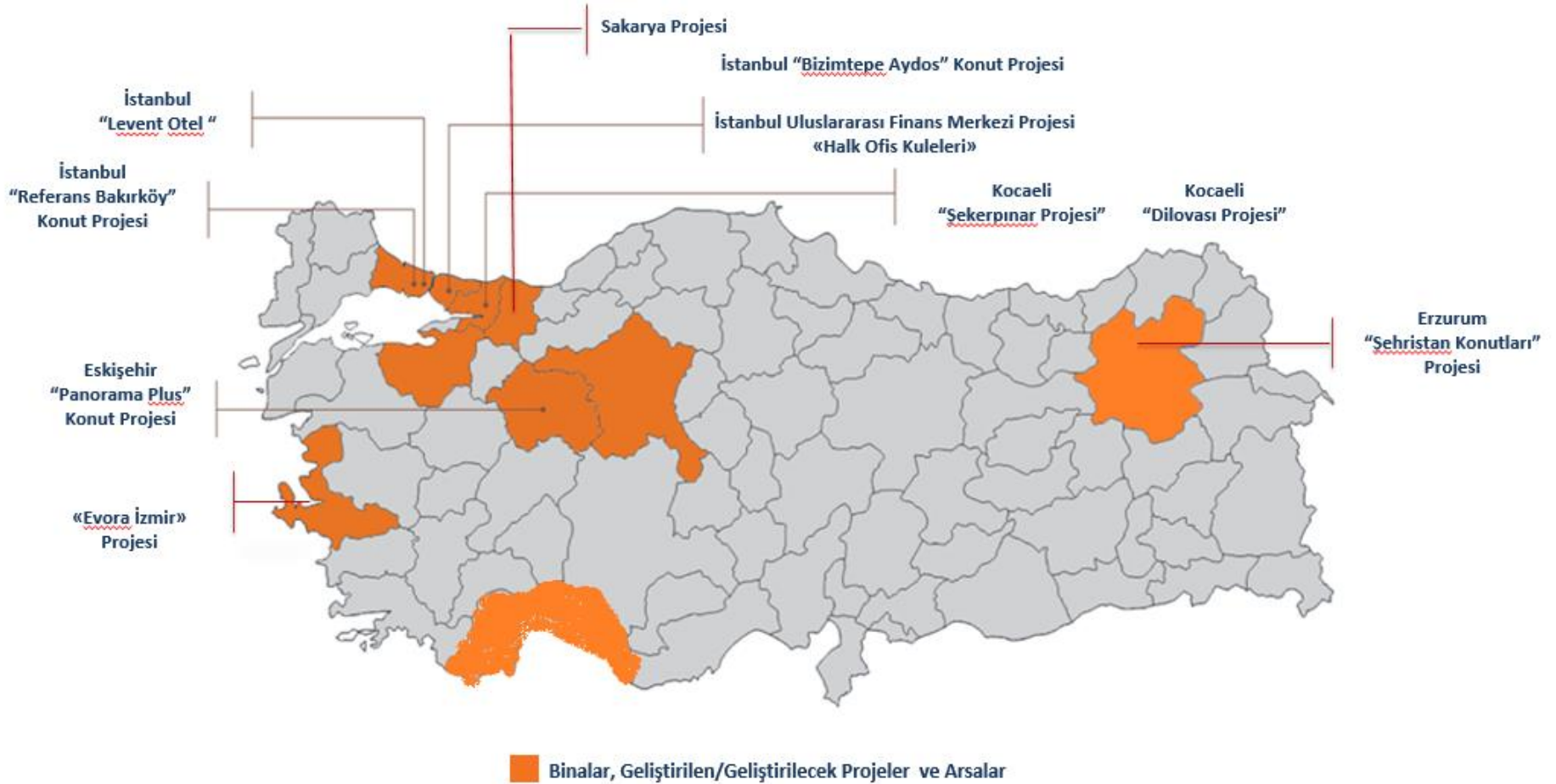
# GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



# GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



# GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

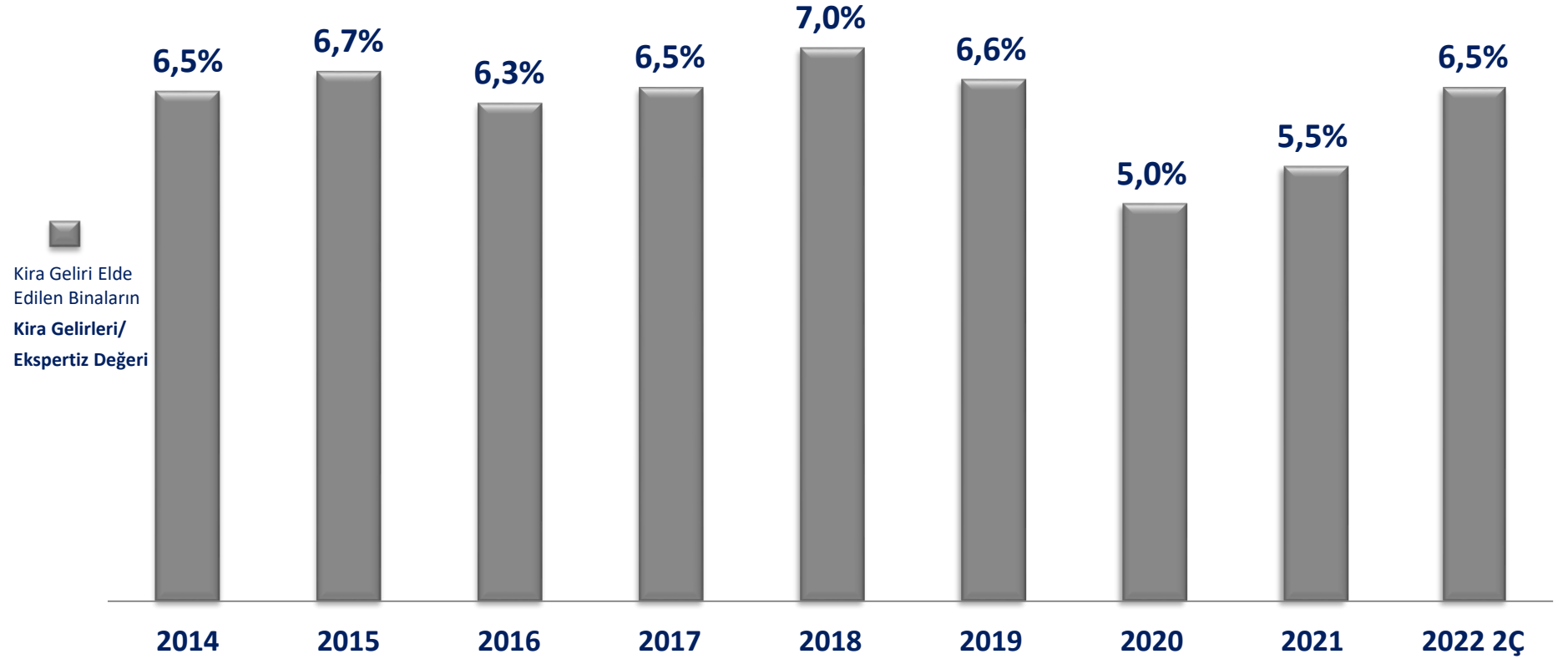
GAYRİMENKULLER		Gerçeğe Uygun Değerler -TL	
ARSALAR & PROJELER	Proje Durum Bilgisi	Ocak – Haziran Kira Geliri -TL	
İFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında		6.340.706.324
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde		<sup>1</sup> 680.000.000
Bizimtepe Aydos	Satış (ticari) ve teslim sürecinde	63.497	<sup>2</sup> 3.810.000
Antalya Arsası	Arsa		204.000.000
Adapazarı Arsası	Arsa		85.000.000
Beyoğlu Arsası	Arsa		30.887.183
Erzurum Yakutiye Arsası	Arsa		12.000.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	Otopark - Salıpazarı Otel		10.000.000
Projeler Toplamı		63.497	6.686.403.507
BİNALAR	Kiracı Bilgisi	Ocak – Haziran Kira Geliri –TL	
Halkbank Finans Kule	Halkbank	11.295.000	436.500.000
İstanbul Levent Otel	Otel	12.848.990	350.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	5.660.169	216.980.000
İstanbul Gayrettepe Binası	Pazarlama sürecinde	-	177.301.500
Halk Ofis Şekerpınar	Pazarlama sürecinde	-	129.585.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	4.759.154	117.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Halkbank	468.000	51.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	64.966	48.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	Halkbank	1.194.318	37.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	Pazarlama sürecinde	-	36.500.000
İstanbul Etiler Binası	Halkbank	850.074	32.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Halkbank	1.018.683	31.000.000
Ankara Kızılay Binası	Halkbank	1.088.937	30.000.000
İstanbul Şişli Binası	Halkbank	864.124	28.000.000
İzmir Konak Binası 2	Halkbank	329.838	27.500.000
Bursa Binası	Halkbank	843.048	23.400.000
İstanbul Fatih Binası	Halkbank	569.058	20.500.000
İstanbul Ataköy Binası	Halkbank	667.413	20.250.000
Kocaeli Binası	Halkbank	702.540	19.500.000
Ankara Başkent Binası	Halkbank / Otel	856.330	18.600.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halkbank	562.032	15.900.000
İstanbul Nişantaşı Binası*	Halkbank	-	15.000.000
Adapazarı Binası	Halkbank	265.512	12.550.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	380.369	11.250.000
Binalar Toplamı		45.759.258	1.905.366.500
TOPLAM PORTFÖY		45.822.755	8.591.770.007

<sup>1</sup> Projenin ihalesinde taahhüt edilen, 1,7 milyar TL'lik proje hasılat beklentisi üzerinden hesaplanmıştır. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. -%65 Adi Ortaklık payının %50'si olarak hesaplanmıştır.

<sup>2</sup>30.06.2022 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

\* Nişantaşı Binası 28.12.2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ne satılmıştır.

# KİRA GETİRİ ORANLARI



# TAMAMLANAN PROJELER

## HALKBANK FİNANS KULE



İstanbul Uluslararası 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 edilmiş ve inşaatının tamamlanmasını müteakip olarak, aynı yıl, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanmıştır.

İstanbul Uluslararası 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.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Ekspertiz Değeri	:	436,5 milyon TL

# 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 Tasarım'da Liderlik sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli-Levent
Ekspertiz Değeri	:	350 milyon TL

# 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

## ŐEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inŐası tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

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

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	216,9 milyon TL

# TAMAMLANAN PROJELER

## HALK OFİS ŞEKERPINAR



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 52 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpınar'ın satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	: 129,5 milyon TL

# TAMAMLANAN PROJELER

## BİZİMTEPE AYDOS



Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen proje, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m<sup>2</sup>’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 44 ticari ünite, 1 sosyal tesis ve 3 adet kreş binasından oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Ekspertiz Değeri	: 3,8 milyon TL
-30.06.2022 itibarıyla kalan 9 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50 Halk GYO payıdır	

# TAMAMLANAN PROJELER

## ŞEHRİSTAN KONUTLARI



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

Yaklaşık 24 bin m<sup>2</sup>'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. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı gerçekleştirilen projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli : Erzurum  
İlçesi : Yakutiye

# 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.

### Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu / Salıpazarı
Proje Değeri	: 117 milyon TL



# DEVAM EDEN PROJELER

## İSTANBUL FİNANS MERKEZİ «HALK OFİS KULELERİ»



T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (IFM) Projesi, kamu bankaları Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, ile BDDK, TCMB ve SPK gibi kamu kurumlarını tek bir merkezde toplayacaktır.

Şirketimiz, IFM projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa etmektedir. 2022 Haziran sonu itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 83 seviyesindedir.

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile A Blok için, aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.



### Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Proje Değeri	:	6.341 milyar TL
-30.06.2022 gerçeğe uygun değeridir.		



# 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, "TEKNİK YAPI - 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.

Projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir.



# FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO -TL	31.12.2021	30.06.2022
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>283.193.921</b>	<b>724.069.349</b>
Hazır Değerler	53.109.547	359.492.234
Stoklar	184.061.628	295.185.988
Diğer Dönen Varlıklar	46.022.746	69.391.127
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>4.295.027.366</b>	<b>8.576.700.022</b>
Gayrimenkuller	4.142.257.500	8.503.510.007
Diğer Duran Varlıklar	152.769.866	73.190.015
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>4.578.221.287</b>	<b>9.300.769.371</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.097.541.992</b>	<b>1.674.131.667</b>
Finansal Borçlar	919.404.279	722.918.396
Ticari Borçlar	55.532.099	308.131.032
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	94.920.309	572.452.318
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.685.305	70.629.921
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>180.501.152</b>	<b>573.058.123</b>
Finansal Borçlar	94.209.091	66.211.037
Ticari Borçlar	85.000.000	85.000.000
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	420.000.000
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.292.061	1.847.086
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.300.178.143</b>	<b>7.053.579.581</b>
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>4.578.221.287</b>	<b>9.300.769.371</b>

GELİR TABLOSU –TL	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2022 30.06.2022
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>57.087.423</b>	<b>73.593.052</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler	26.087.288	10.758.833
Konut Satış Gelirleri	-	-
Kira Gelirleri	26.066.194	45.822.755
Finansal Gelirler	4.933.941	17.011.464
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>-25.231.652</b>	<b>-8.969.521</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarının Maliyeti	-22.876.526	-5.506.355
Konut Satış Maliyeti	-	-
Diğer Maliyetler	-2.355.126	-3.463.166
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>31.855.771</b>	<b>64.623.531</b>
Genel Yönetim Giderleri	-10.956.063	-15.938.771
Satış Pazarlama Giderleri	-2.850.711	-3.141.956
Diğer Gelirler	908.173	3.237.028.171
Diğer Giderler	-243.684	-619.214
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>18.713.486</b>	<b>3.281.951.761</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından - Zararlarından Paylar	410.000	-
Finansal Giderler	-1.237.161	-20.598.816
<b>Dönem Karı</b>	<b>17.886.325</b>	<b>3.261.352.945</b>
Diğer Kapsamlı Gelir	162.940	-
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>18.049.265</b>	<b>3.261.352.945</b>

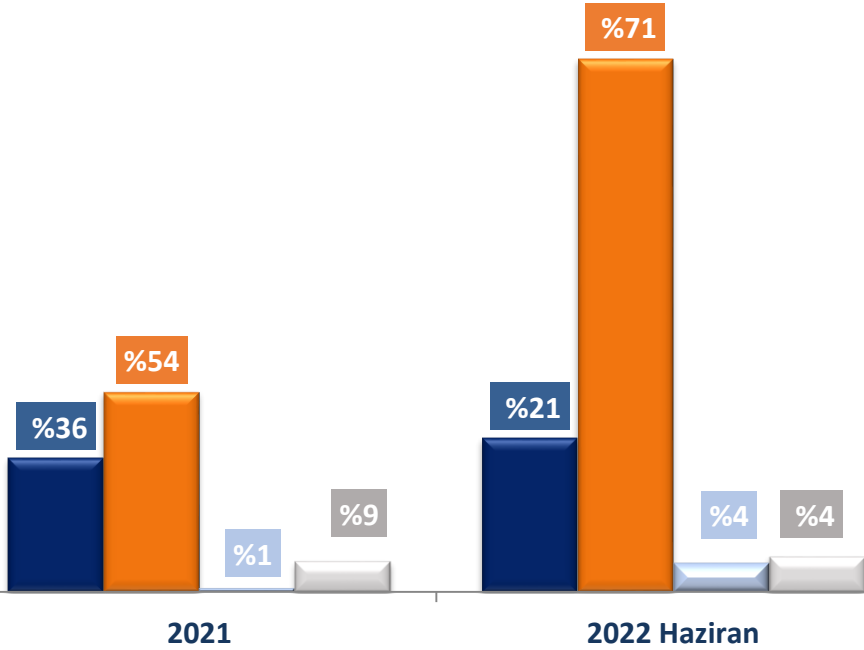
# AKTİF PASİF DAĞILIMI

## AKTİF DAĞILIMI TL

■ Binalar ■ Arsa ve Projeler ■ Nakit ve Benzerleri ■ Diğer

4.578.221.287

9.300.769.371

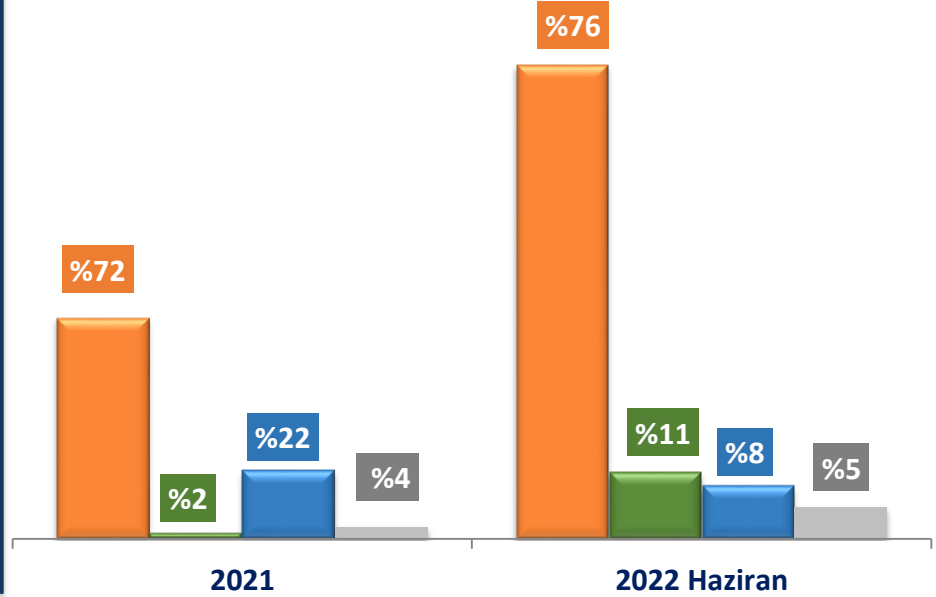


## PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Müşteri Sözleşmelerinden Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer

4.578.221.287

9.300.769.371



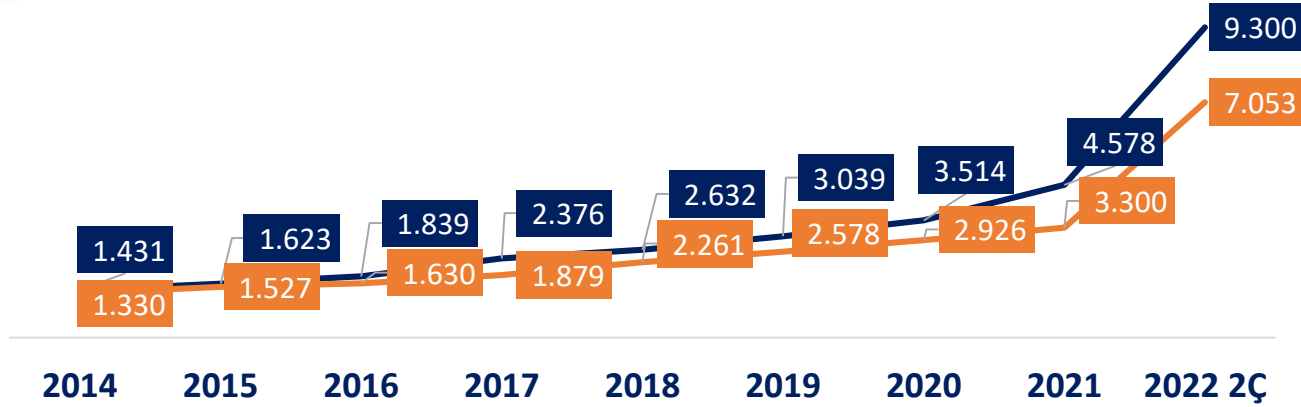
# TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Milyon TL

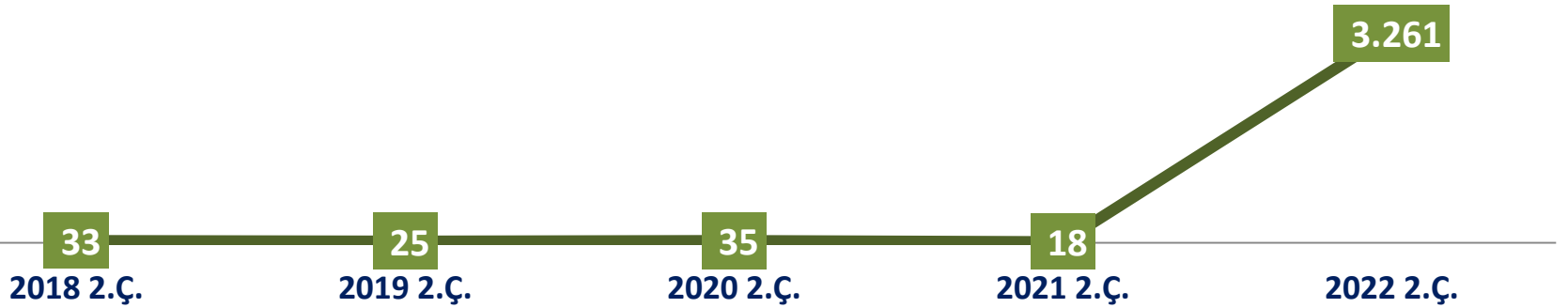
2021 Yılına Göre Değişim

Aktif %103

Özkaynaklar %114



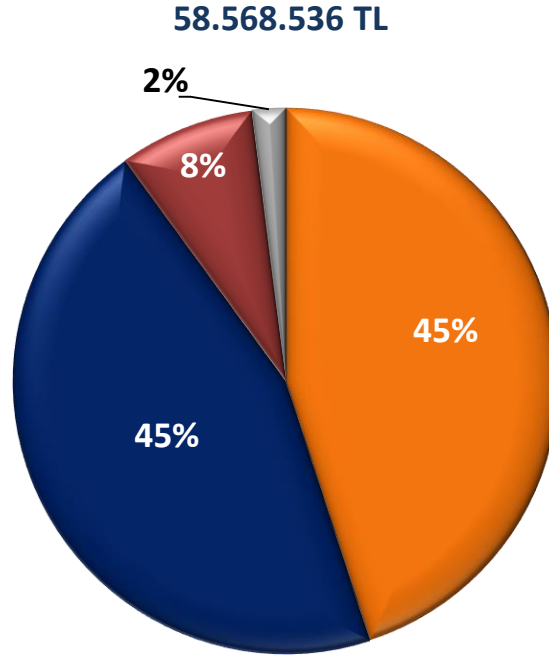
Milyon TL



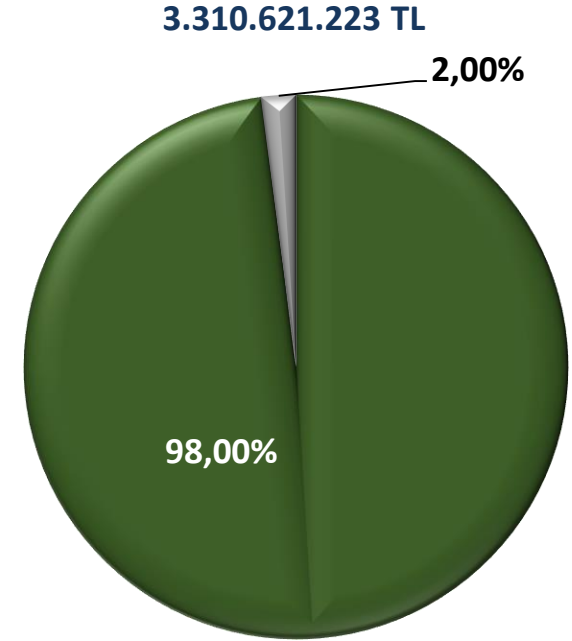
# GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2020 Ocak-Haziran	2021 Ocak-Haziran	2022 Ocak-Haziran
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>97.328.143</b>	<b>57.087.423</b>	<b>73.593.052</b>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri</i>	-	26.087.288	10.758.833
<i>Konut Satış Geliri</i>	62.273.506	-	-
<i>Kira Gelirleri</i>	33.734.441	26.066.194	45.822.755
<i>Finansal Gelir</i>	1.320.196	4.933.941	17.011.464
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>-46.599.502</b>	<b>-25.231.652</b>	<b>-8.969.521</b>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti</i>	-	-22.876.526	-5.506.355
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	-45.270.368	-	-
<i>Diğer Maliyetler</i>	-1.329.134	-2.355.126	-3.463.166
<b>Brüt Kar</b>	<b>50.728.641</b>	<b>16.554.536</b>	<b>64.623.531</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>-8.254.826</b>	<b>-10.956.063</b>	<b>-15.938.771</b>
<b>Satış Pazarlama Gideri</b>	<b>-3.719.812</b>	<b>-2.850.711</b>	<b>-3.141.956</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>886.504</b>	<b>908.173</b>	<b>3.237.028.171</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>-1.231.575</b>	<b>-243.684</b>	<b>-619.214</b>
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>38.408.932</b>	<b>18.713.486</b>	<b>3.281.951.761</b>
<b>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar</b>	-	410.000	-
<b>Finansal Gider</b>	<b>-3.283.667</b>	<b>-1.237.161</b>	<b>-20.598.816</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>35.531.110</b>	<b>18.049.265</b>	<b>3.261.352.945</b>

# ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

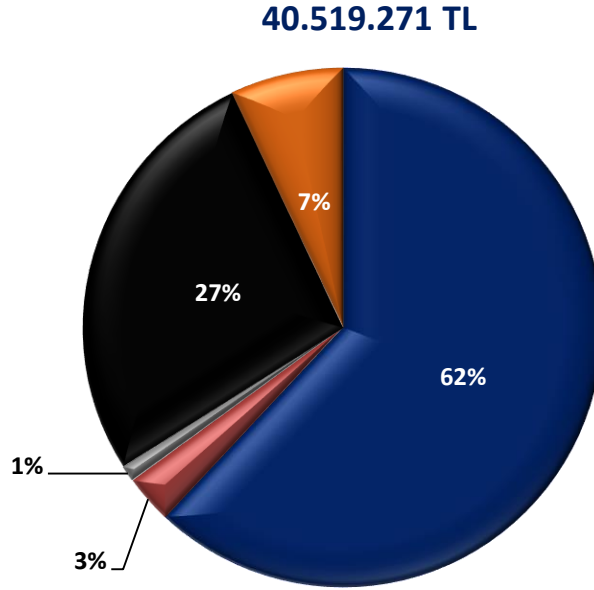


2021 Ocak-Haziran

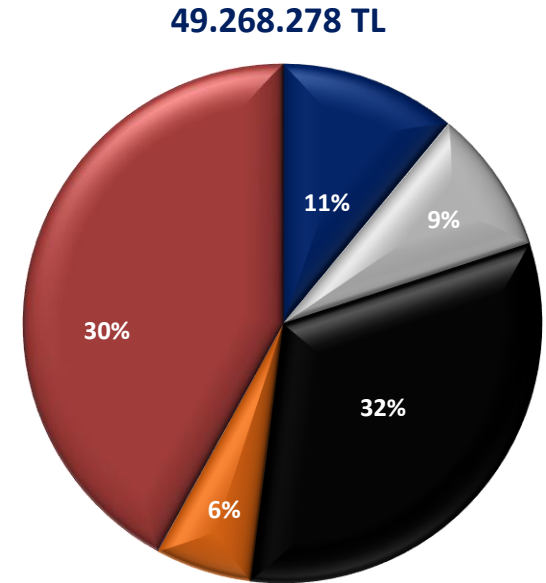


2022 Ocak-Haziran

# ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2021 Ocak - Haziran



2022 Ocak - Haziran

# 2022 HEDEFİMİZ

Yılsonu itibariyle yaklaşık ~ %40 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşılması



**Daha fazla bilgi için:**

**Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

[ir@halkgyo.com.tr](mailto:ir@halkgyo.com.tr)



**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.