

HALKGYO

YATIRIMCI SUNUMU

2020 / 2. eyrek

KISACA HALK GYO

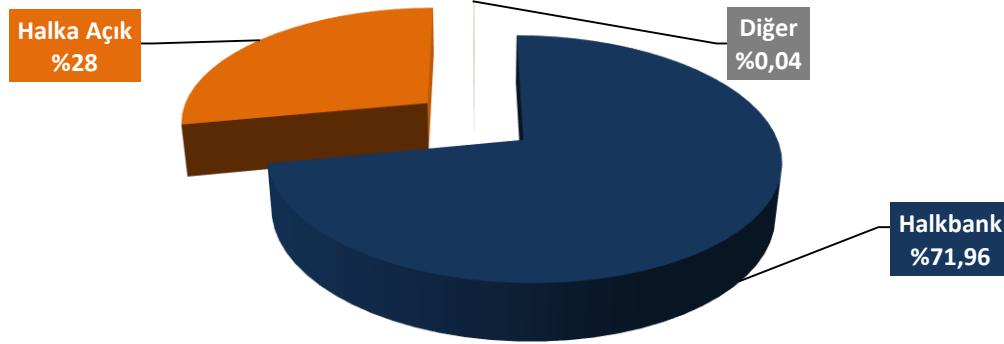
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

30.06.2020 tarihi itibariyle Halk GYO;

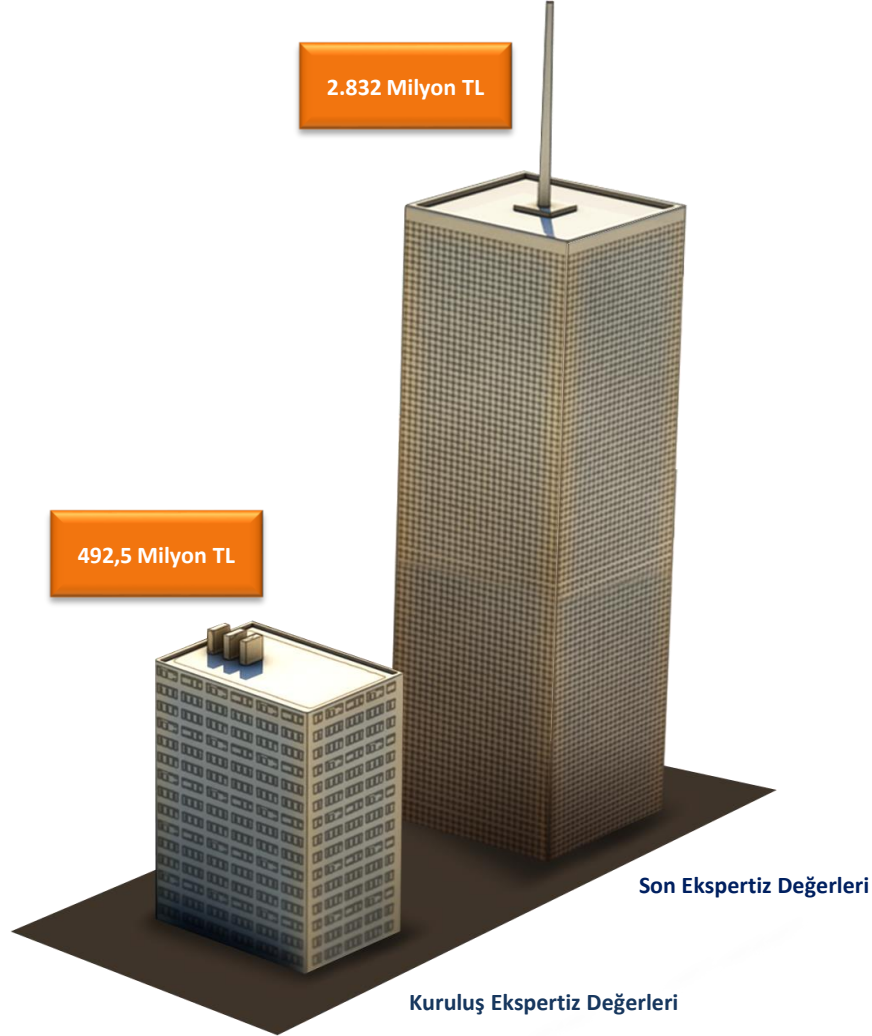
❖ **3 milyar TL’yi aşan aktif büyüklüğü, 2,6 milyar TL öz kaynak büyüklüğü ve 2,1 milyar TL piyasa değeri** ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

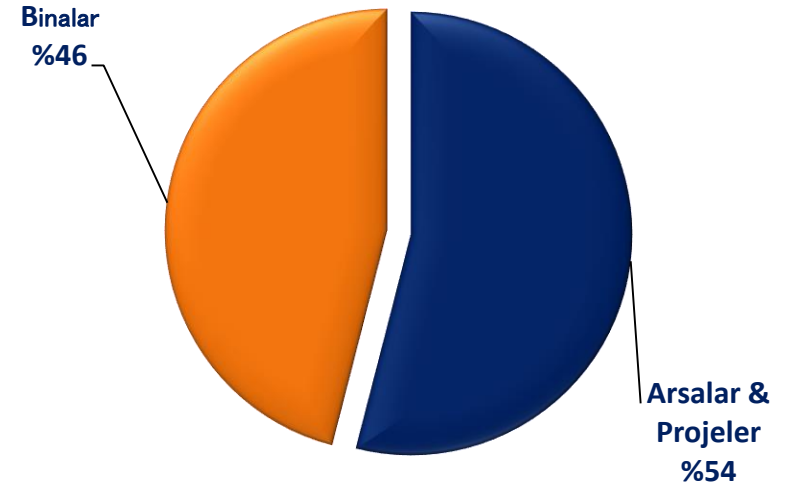


*30.06.2020 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 68.341.356 nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 26.162.328 nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

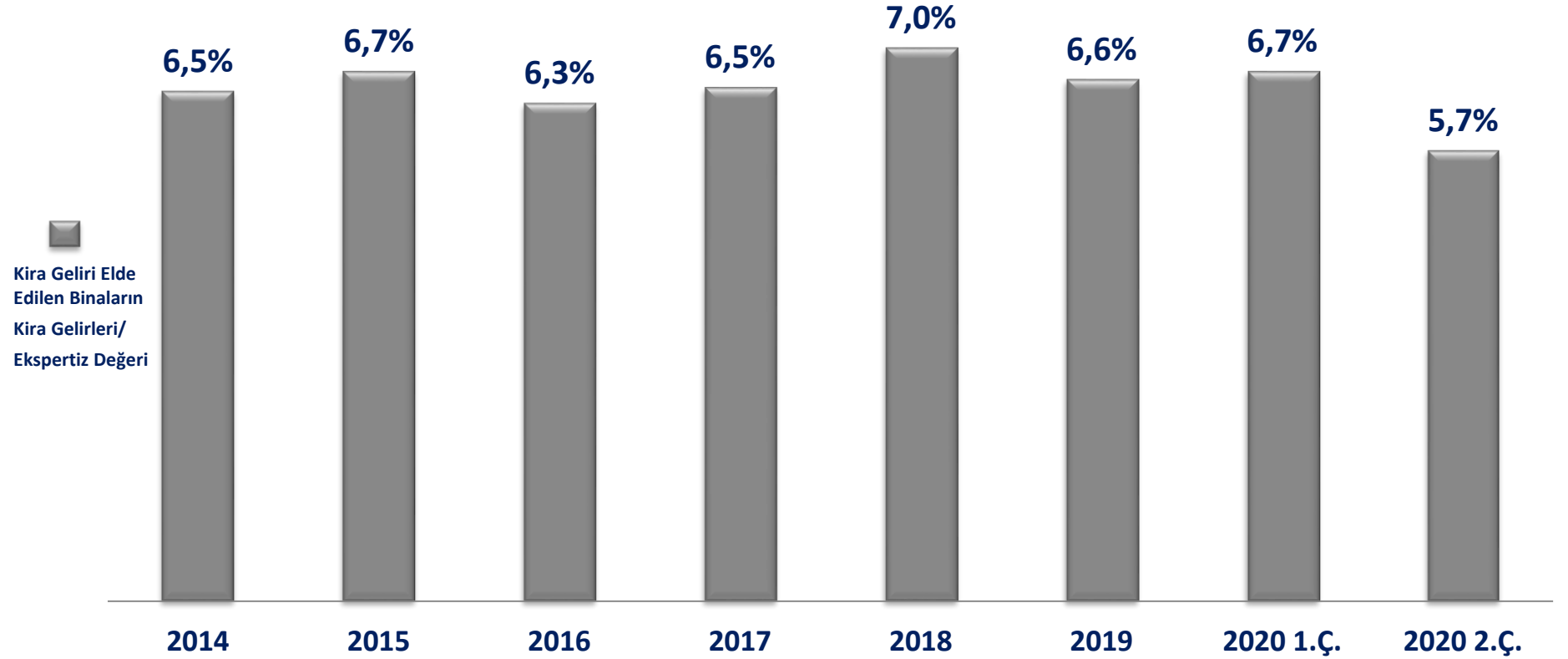
GAYRİMENKULLER		Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR & PROJELER	Proje Durum Bilgisi	
İUFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında	1.476.600.413
İzmir Evora	Satış sürecinde	² 550.000.000
Bizimtepe Aydos	Satış ve teslim sürecinde	¹ 18.013.348
Erzurum Şehristan Konutları	Satış ve teslim sürecinde	⁴ 4.281.767
Eskişehir Panorama Plus	Satış ve teslim sürecinde	¹ 940.000
İstanbul Referans Bakırköy	Satış ve teslim sürecinde	⁴ 454.500
Erzurum Palandöken Arsaları	Arsa	14.350.000
Erzurum Yakutiye Arsası	Arsa	9.850.000
Salıpazarı Arsası	Otopark (Salıpazarı Otel)	8.200.000
Projeler Toplamı		1.532.690.028

¹ 30.06.2020 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.
² 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.)

BİNALAR	Kiracı Bilgisi	2020 İlk Yarı Kira Geliri (TL)	
Halkbank Finans Kule	Halkbank	8.913.000	313.200.000
Park Dedeman Levent Otel	Otel	7.341.559	275.000.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	4.151.894	138.500.000
Halk Ofis Şekerpinar	Pazarlama aşamasında	-	94.920.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Otel	3.265.651	85.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Pazarlama aşamasında	-	40.000.000
İzmir Konak Binası 1	Halkbank	916.390	33.900.000
İstanbul Beyoğlu Binası	Halkbank	189.357	33.350.000
İstanbul Bakırköy Binası	Halkbank	960.028	27.750.000
İstanbul Caddebostan Binası	Kentsel dönüşüm sürecinde	-	27.121.946
İstanbul Etiler Binası	Halkbank	680.747	23.700.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Halkbank	756.386	22.750.000
Ankara Kızılay Binası	Halkbank	925.118	22.400.000
İstanbul Şişli Binası	Halkbank	672.019	20.000.000
İzmir Konak Binası 2	Halkbank, Halk Emeklilik	624.030	18.250.000
Bursa Binası	Halkbank	644.091	17.250.000
İstanbul Fatih Binası	Halkbank	436.376	14.975.000
İstanbul Ataköy Binası	Halkbank	538.925	14.750.000
Kocaeli Binası	Halkbank	610.927	14.500.000
Ankara Başkent Binası	Halkbank / Otel	743.521	14.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halkbank	486.123	11.550.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Halkbank	366.556	11.500.000
Sakarya Adapazarı Binası	Yıkım aşamasında	-	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	275.196	8.250.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	Yakın Ufuklar A.Ş.	87.000	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	MOPAŞ	76.058	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	Akatlı Grup	25.500	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediye	Meşgalem Hediye	12.640	605.000
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB Emlakçı	Akatlı Grup	-	380.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	Akatlı Grup	5.700	325.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	Gerçek Kişi	8.400	323.000
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuruyemişçi	Gerçek Kişi	6.300	276.000
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB Emlakçı	Habitad Gayrimenkul	-	209.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför	Gerçek Kişi	5.496	209.500
Bizimtepe Aydos T 27-28 Nolu BB Emlakçı	Akatlı Grup	1.500	193.500
Binalar Toplamı		33.726.487	1.299.709.946
TOPLAM			2.832.399.974

**KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER**

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	:	313,2 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 ve 2014 yılında tamamlanan projenin tamamı satılmıştır.

TAMAMLANAN PROJELER

PARK DEDEMAN 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 Park Dedeman Levent Otel, LEED Gold (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Yapılan sözleşme çerçevesinde, Dedeman Hotels & Resorts International'a kiralanmış olan otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında bu yana hizmet vermektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli-Levent
Ekspertiz Değeri	:	275 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, az sayıda kalan bağımsız bölümlerin satışlarına devam edilmektedir.

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.

Proje Bilgileri

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Odunpazarı
Ekspertiz Değeri (30.06.2020 itibariyle kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değeridir)	:	940 bin TL

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPİNAR 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.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	138,5 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 m² kullanım alanına sahiptir.

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

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Şekerpınar
Proje Değeri	: 94,9 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 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 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 tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.

Satışların devam ettiği projede, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, toplam 978 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri	:	25,6 milyon TL
<small>(30.06.2020 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerinin Halk GYO payıdır)</small>		
Halk GYO Payı	:	%50

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 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 lansmanı gerçekleştirilen projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır. Satışları ve tapu teslimleri devam eden projede 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 623 adet konut ve 8 adet ticari ünite satışı tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Ekspertiz Değeri (30.06.2020 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerinin Halk GYO payıdır.)	:	4,3 milyon TL
Halk GYO Payı	:	%50

TAMAMLANAN PROJELER

SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ



Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında yapı kullanım izin belgesi alınmış, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu / Salıpazarı
Proje Değeri	: 85 milyon TL



DEVAM EDEN PROJELER

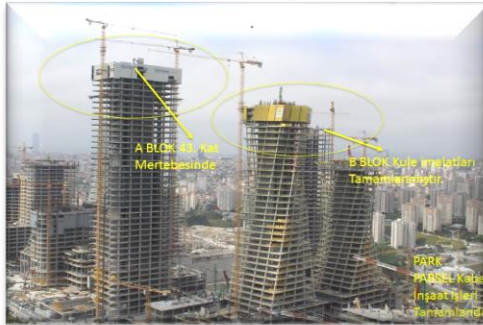
İSTANBUL ULUSLAR ARASI FİNANS MERKEZİ «HALK OFİS KULELERİ»



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dâhilindeki arsamız üzerinde 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 ticari bina inşa edilmektedir.

Proje, kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK, TCMB ve SPK gibi kamu kurumlarını tek bir merkezde toplayacaktır. Yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IUFM projesi tamamlandığında haftanın 7 günü 24 saati canlı bir merkez olacaktır.

A sınıfı standartlarda dizayn edilecek Halk Ofis Kuleleri'nin, talep ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenen alanlarının kiralanması hususunda, ana ortağımız Halkbank ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır. 2016 yılsonu itibariyle inşaatına başlanan projenin, 2020 Haziran sonu itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 47 seviyesindedir.



Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Proje Değeri	:	1.477 milyar TL
(30.06.2020 tarihli 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 Haziran ayında 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, ticaret, park, kültür ve turizm fonksiyonlarını bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında **"En İyi Mimari Tasarım"** ödülünü kazanmıştır.

İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan, satışlara başlanan Evora İzmir Projesi kapsamında, A,B1,B2,B3,C,D,E,F,H,K,L ve M bloklarının yapı ruhsatları alınmıştır.



FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO (TL)	30.06.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	112.873.304	192.228.287
<i>Hazır Değerler</i>	<i>50.264.446</i>	<i>74.285.277</i>
<i>Stoklar</i>	<i>26.838.162</i>	<i>67.906.463</i>
Duran Varlıklar	2.958.338.146	2.846.980.843
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>2.808.710.359</i>	<i>2.715.950.000</i>
Aktif Toplamı	3.071.211.450	3.039.209.130
Kısa Vadeli Yükümlülükler	360.561.158	452.228.381
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>13.537.204</i>	<i>13.423.297</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	101.299.500	8.761.067
Özkaynaklar	2.609.350.792	2.578.219.682
Pasif Toplamı	3.071.211.450	3.039.209.130

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
Toplam Gelirler	97.328.143	43.136.429
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>62.273.506</i>	<i>6.747.991</i>
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>33.734.441</i>	<i>34.942.548</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>1.320.196</i>	<i>1.445.890</i>
Satışların Maliyeti	(46.599.502)	(5.960.369)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(45.270.368)</i>	<i>(4.819.006)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(1.329.134)</i>	<i>(1.141.363)</i>
Brüt Kar/Zarar	50.728.641	37.176.060
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(8.254.826)</i>	<i>(7.304.531)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	<i>(3.719.812)</i>	<i>(2.569.015)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>(345.071)</i>	<i>1.283.703</i>
Faaliyet Karı	38.408.932	28.586.217
<i>Gayrimenkul Değer Artışı</i>	<i>405.845</i>	<i>2.036.922</i>
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(3.283.667)</i>	<i>(5.489.906)</i>
Net Dönem Karı	35.531.110	25.133.233

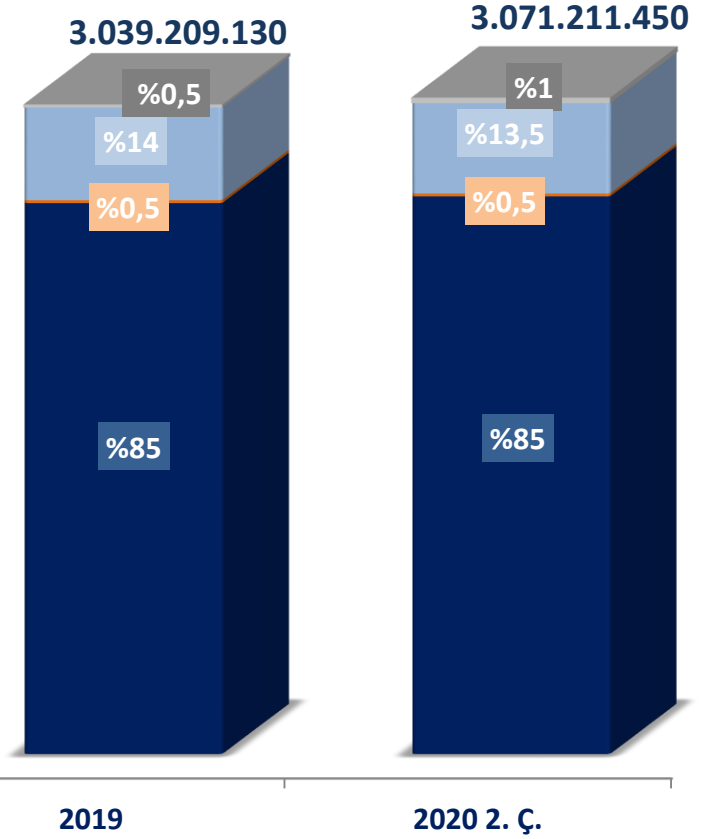
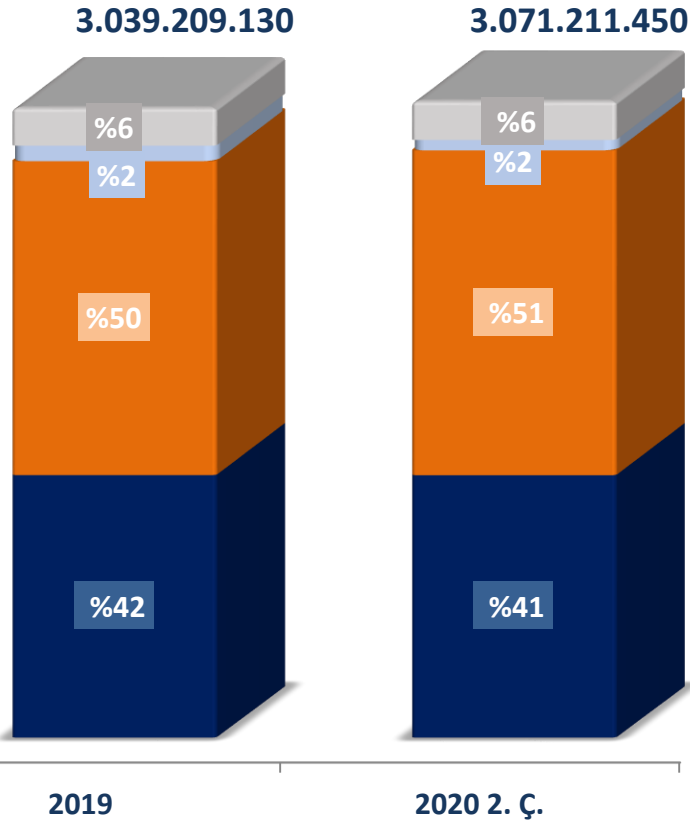
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

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

PASİF DAĞILIMI TL

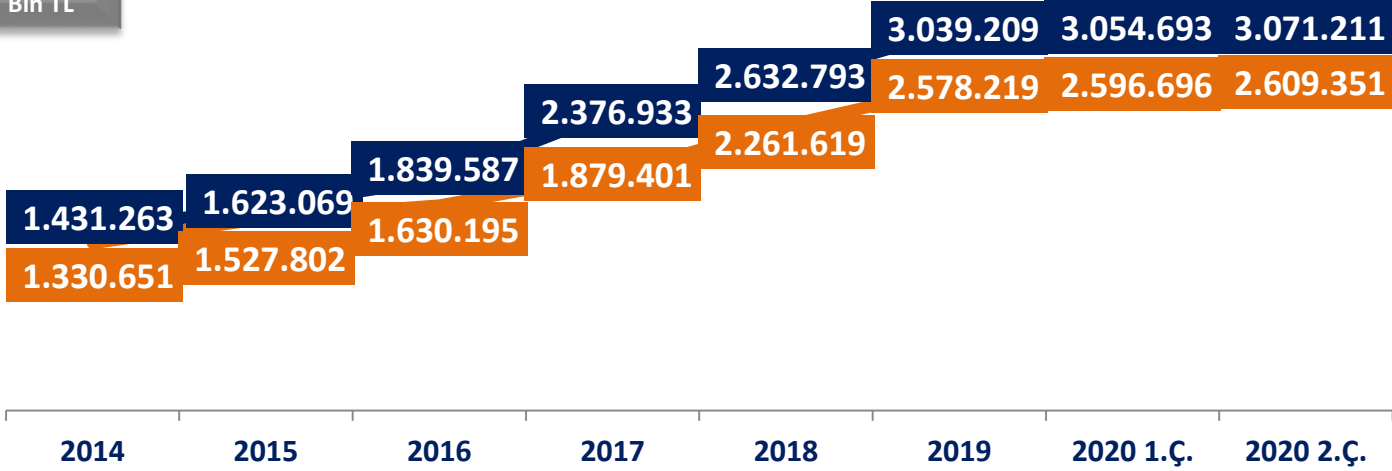
■ Özkaynaklar ■ Ertilenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

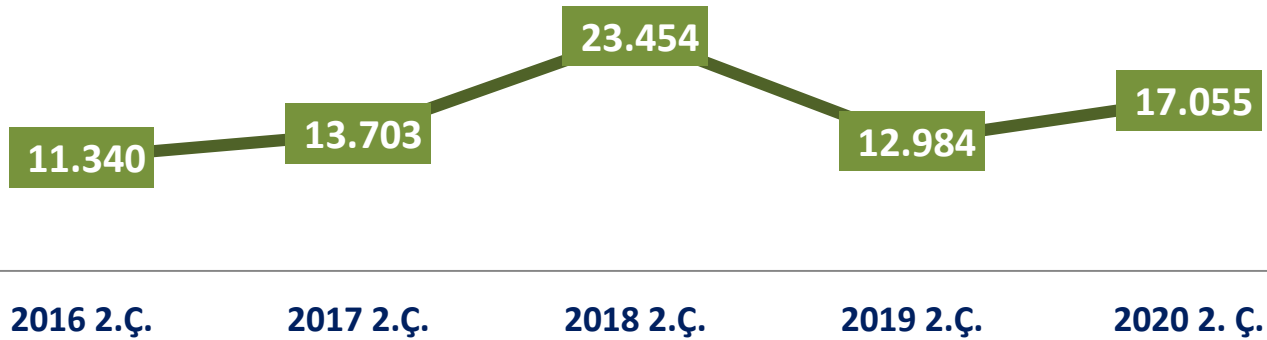
2019 Yılsonuna Göre Değişim



Aktif %1,05

Özkaynaklar %1,21

2019 İkinci Çeyreğe Göre Değişim

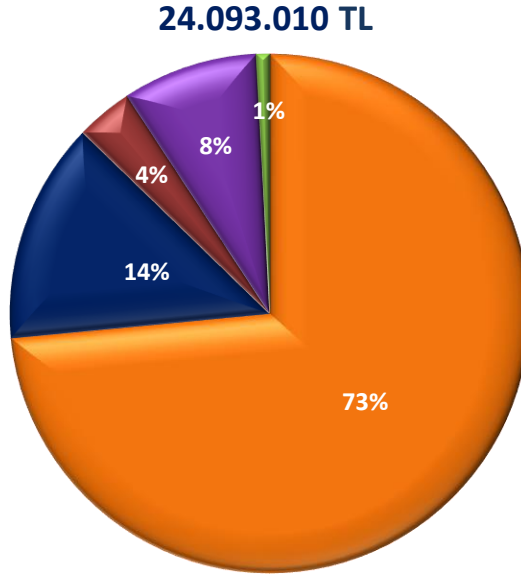


Net Kar %31,35

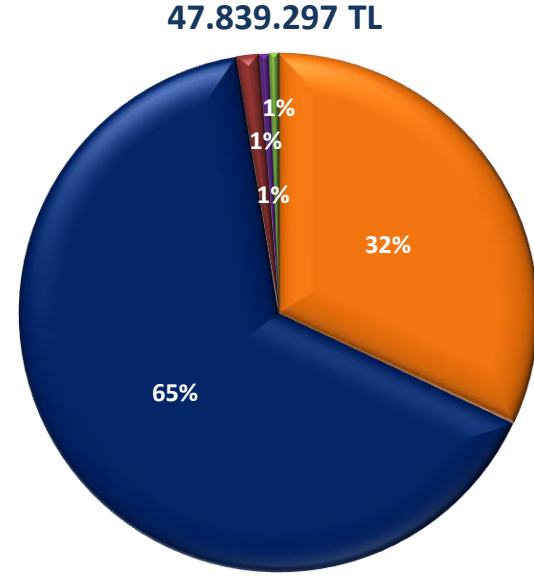
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2019 1.Ç.	2019 2.Ç.	2020 1.Ç.	2020 2.Ç.
Toplam Hasılat	21.267.301	21.869.128	50.063.344	47.264.799
<i>Kira Gelirleri</i>	17.234.211	17.708.337	18.438.713	15.295.728
<i>Konut Satış Geliri</i>	3.441.076	3.306.915	30.972.540	31.300.966
<i>Finansal Gelir</i>	592.014	853.876	652.091	668.105
Satışların Maliyeti	-2.818.169	-3.142.200	-24.031.097	-22.568.405
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	-2.519.443	-2.299.563	-23.677.934	-21.592.434
<i>Diğer Maliyetler</i>	-298.726	-842.637	-353.163	-975.971
Brüt Kar	18.449.132	18.726.928	26.032.247	24.696.394
Genel Yönetim Giderleri	-3.370.046	-3.934.485	-3.892.875	-4.361.951
Satış Pazarlama Gideri	-1.512.308	-1.056.707	-1.877.427	-1.842.385
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.245.443	186.960	616.601	269.903
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-99.359	-49.341	-784.640	-446.935
Esas Faaliyet Karı	14.712.862	13.873.355	20.093.906	18.315.026
Gayrimenkul Değer Artış Geliri	-	2.036.922	101.250	304.595
Finansal Gider	-2.563.443	-2.926.464	-1.718.599	-1.565.068
Dönem Karı	12.149.419	12.983.813	18.476.557	17.054.553

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

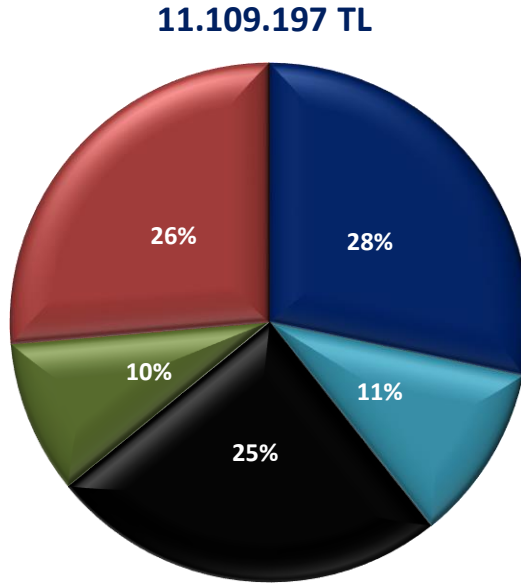


2019 2.Ç.

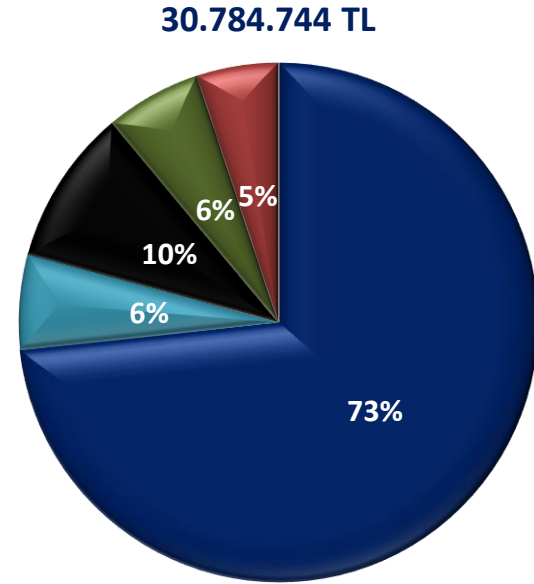


2020 2.Ç.

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2019 2.Ç.



2020 2.Ç.

2020 HEDEFİMİZ

Yılsonu itibariyle ~ %8 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşılması

Daha fazla bilgi için:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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.