

HALKGYO

YATIRIMCI SUNUMU

2020 / Yıl Sonu

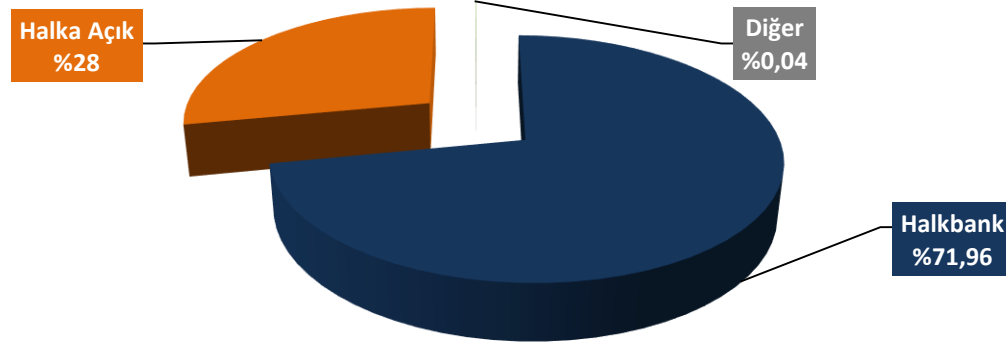
KISACA HALK GYO

- 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.

31.12.2020 tarihi itibariyle Halk GYO;

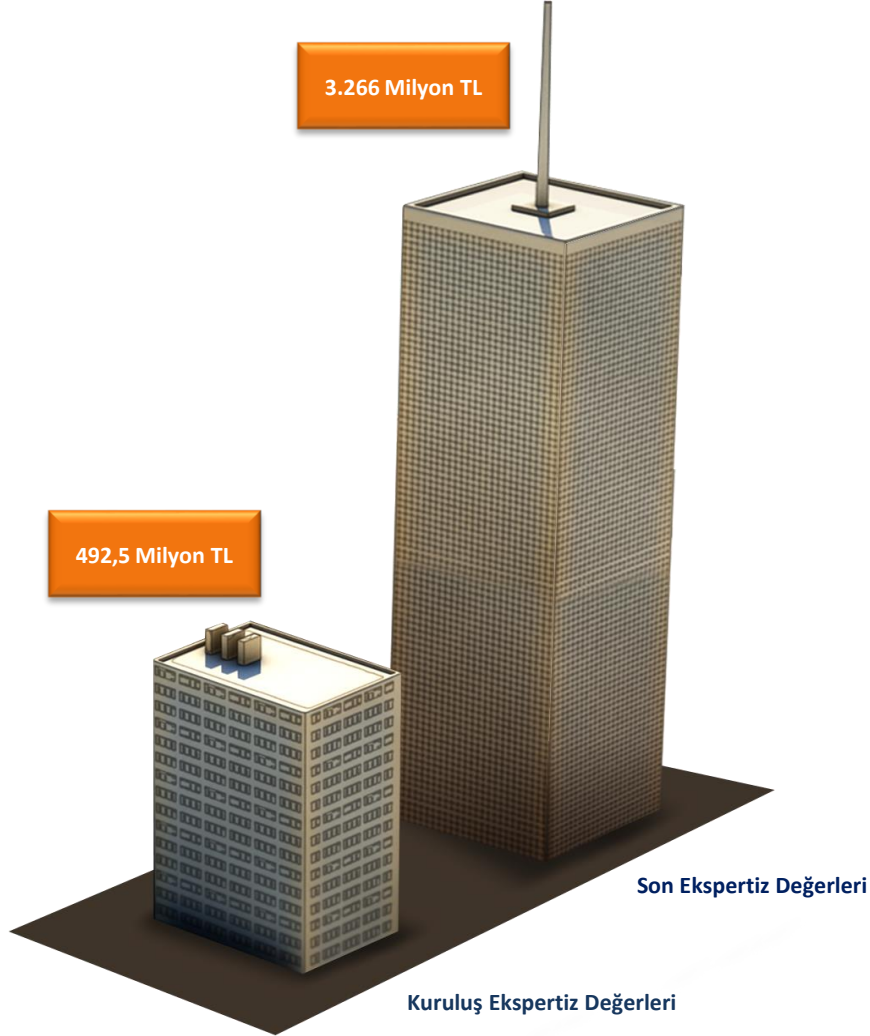
❖ **3,5 milyar TL**’yi aşan aktif büyüklüğü, **2,9 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ve **3,1 milyar TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

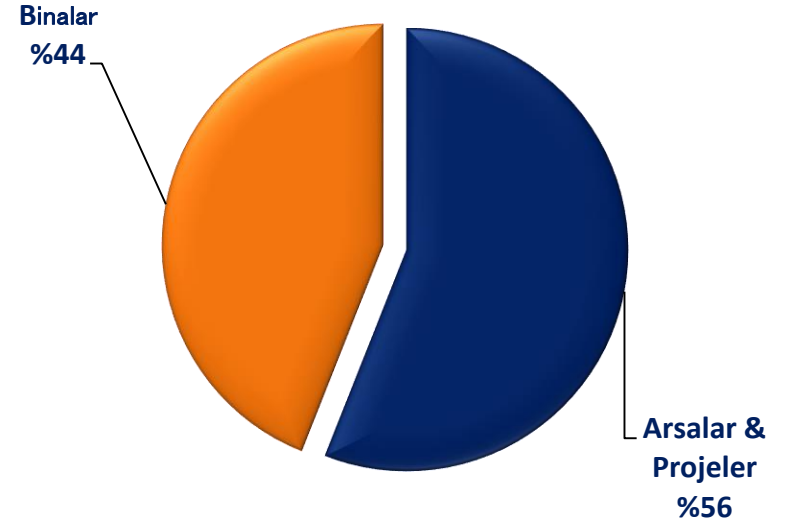


*31.12.2020 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 71.434.390 nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 27.346.399 nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

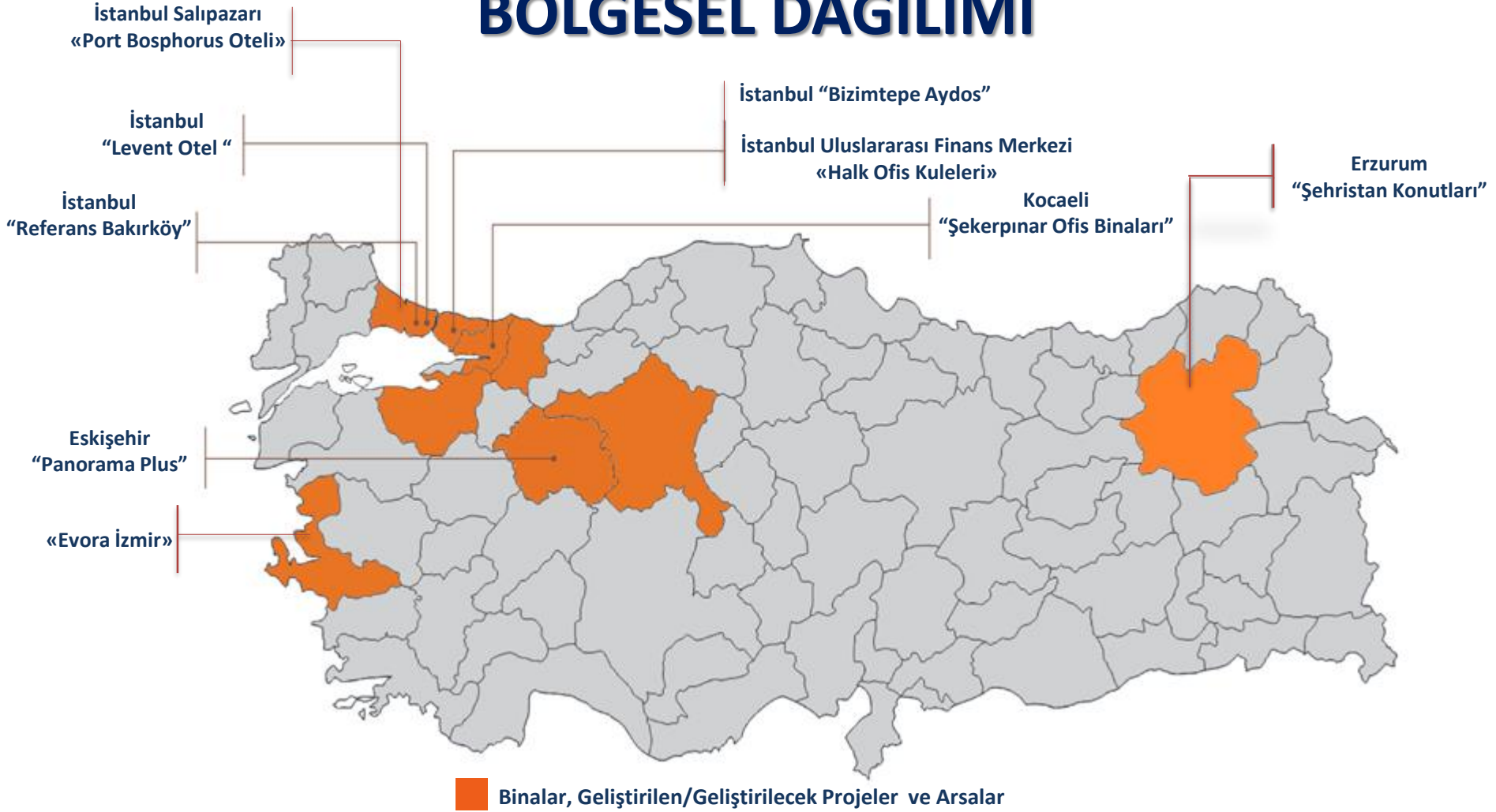


GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

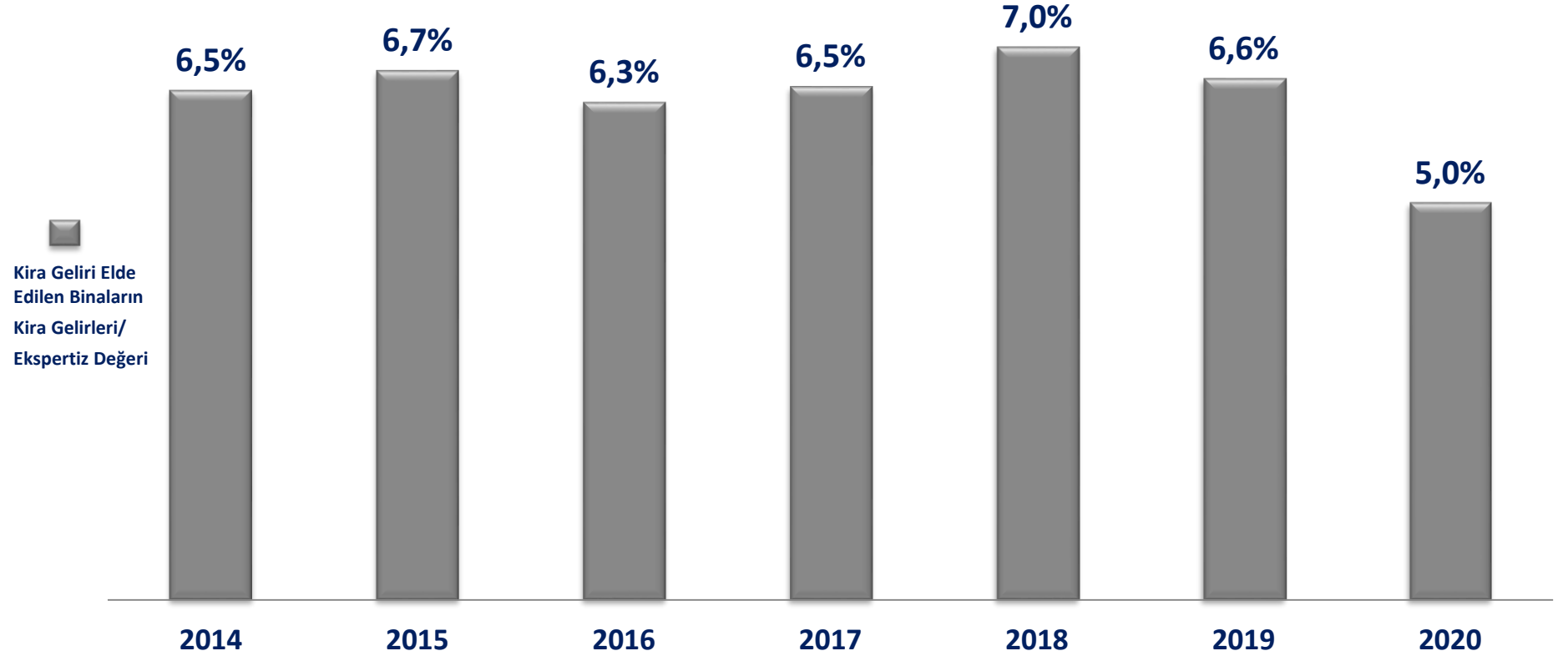
GAYRİMENKULLER		Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR & PROJELER	Proje Durum Bilgisi	
İUFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında	1.780.000.000
İzmir Evora	Satış sürecinde	1.550.000.000
Bizimtepe Aydos	Satış ve teslim sürecinde	213.400.000
Erzurum Şehristan Konutları	Satış ve teslim sürecinde	2850.000
İstanbul Referans Bakırköy	Satış ve teslim sürecinde	2555.500
Erzurum Palandöken Arsaları	Arsa	12.600.000
Erzurum Yakutiye Arsası	Arsa	10.350.000
Adapazarı Arsası	Arsa	10.000.000
Salıpazarı Arsası	Otopark (Salıpazarı Otel)	9.120.000
Projeler Toplamı		1.836.875.500
BİNALAR	Kiracı Bilgisi	2020 Kira Geliri (TL)
Halkbank Finans Kule	Halkbank	18.249.000
İstanbul Levent Otel	Otel	11.241.560
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	8.617.147
Halk Ofis Şekerpınar	Pazarlama aşamasında	-
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Oteli	Otel	4.111.400
İstanbul Karaköy Binası	Pazarlama aşamasında	-
İzmir Konak Binası 1	Halkbank	1.820.396
İstanbul Beyoğlu Binası*	Tadilat aşamasında	189.357
İstanbul Bakırköy Binası	Halkbank	1.940.046
İstanbul Caddebostan Binası	Kentsel dönüşüm sürecinde	-
İstanbul Etiler Binası	Halkbank	1.376.578
İstanbul Beşiktaş Binası*	Tadilat aşamasında	1.149.614
Ankara Kızılay Binası	Halkbank	1.851.863
İstanbul Şişli Binası	Halkbank	1.366.032
İzmir Konak Binası 2*	Halkbank, Halk Emeklilik	1.189.623
Bursa Binası	Halkbank	1.313.486
İstanbul Fatih Binası	Halkbank	889.294
İstanbul Ataköy Binası	Halkbank	1.088.208
Kocaeli Binası	Halkbank	1.218.211
Ankara Başkent Binası	Halkbank / Otel	1.458.985
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halkbank	970.205
İstanbul Nişantaşı Binası	Halkbank	744.927
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	567.587
Binalar Toplamı		61.353.519
TOPLAM		3.266.240.500

¹ 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.)

² 31.12.2020 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

* Beyoğlu Binasının kira toplamı 2 aylık, Beşiktaş binasının kira toplamı 9 aylıktır. Konak 2 Binasında yer alan Halk Emeklilik kira sözleşmesi Ağustos ayında sonlanmıştır.

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	:	349,7 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.

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	:	286,2 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 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	:	171 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
Ekspertiz Değeri	: 103 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.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri	:	13,4 milyon TL
<small>(31.12.2020 itibarıyla kalan 48 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50 Halk GYO payıdır)</small>		

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. Projede satışlar ve tapu teslimleri devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Erzurum
İlçesi	: Yakutiye
Ekspertiz Değeri	: 850 bin TL

(31.12.2020 itibariyle kalan 1 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50 Halk GYO payıdır.)

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	: 100 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 Aralık sonu itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 51,78 seviyesindedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Proje Değeri (31.12.2020 gerçeğe uygun değeridir.)	:	1.780 milyar TL

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.

Projenin birçok bölümünün yapı ruhsat işlemleri tamamlanmış olup, projede satışlara başlanmıştır.

FİNANSAL VERİLER

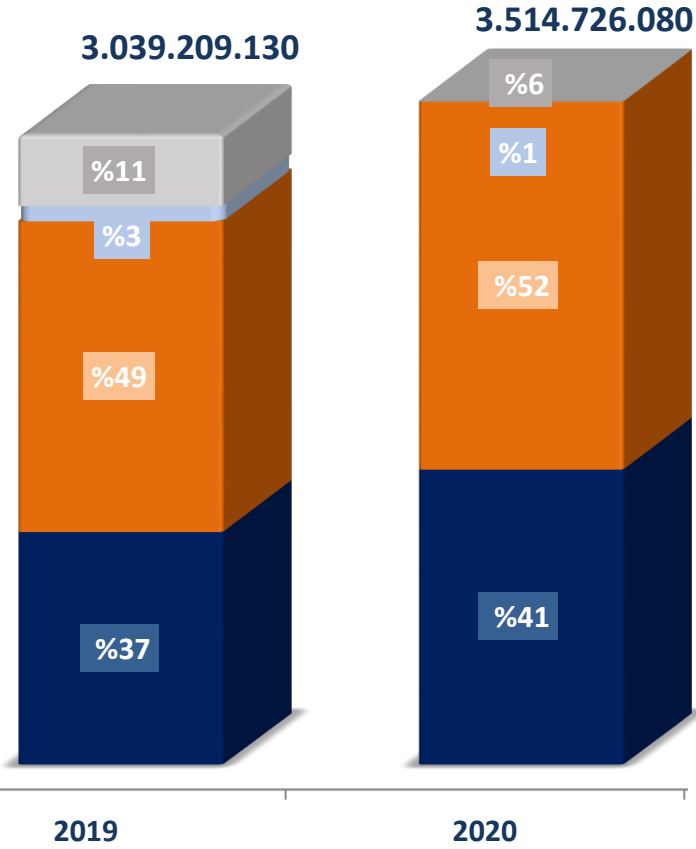
BİLANÇO (TL)	31.12.2019	31.12.2020
Dönen Varlıklar	192.228.287	106.170.870
<i>Hazır Değerler</i>	<i>74.285.277</i>	<i>49.553.215</i>
<i>Stoklar</i>	<i>67.906.463</i>	<i>18.178.851</i>
Duran Varlıklar	2.846.980.843	3.408.555.210
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>2.715.950.000</i>	<i>3.260.027.500</i>
Aktif Toplamı	3.039.209.130	3.514.726.080
Kısa Vadeli Yükümlülükler	452.228.381	502.826.748
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>13.423.297</i>	<i>61.108.287</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	8.761.067	85.410.620
Özkaynaklar	2.578.219.682	2.926.488.712
Pasif Toplamı	3.039.209.130	3.514.726.080

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020
Toplam Gelirler	129.978.874	151.865.863
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>54.617.196</i>	<i>84.947.637</i>
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>71.657.271</i>	<i>61.852.408</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>3.704.407</i>	<i>5.065.818</i>
Satışların Maliyeti	(42.155.655)	(65.492.481)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(39.783.010)</i>	<i>(60.160.002)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(2.372.645)</i>	<i>(5.332.479)</i>
Brüt Kar/Zarar	87.823.219	86.373.382
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(15.141.458)</i>	<i>(18.309.513)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	<i>(4.993.522)</i>	<i>(10.596.425)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>2.288.368</i>	<i>3.304.947</i>
Faaliyet Karı	69.494.855	56.481.867
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar</i>	<i>262.434.998</i>	<i>315.139.702</i>
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(10.521.639)</i>	<i>(19.169.104)</i>
Net Dönem Karı	321.408.214	352.452.465

AKTİF PASİF DAĞILIMI

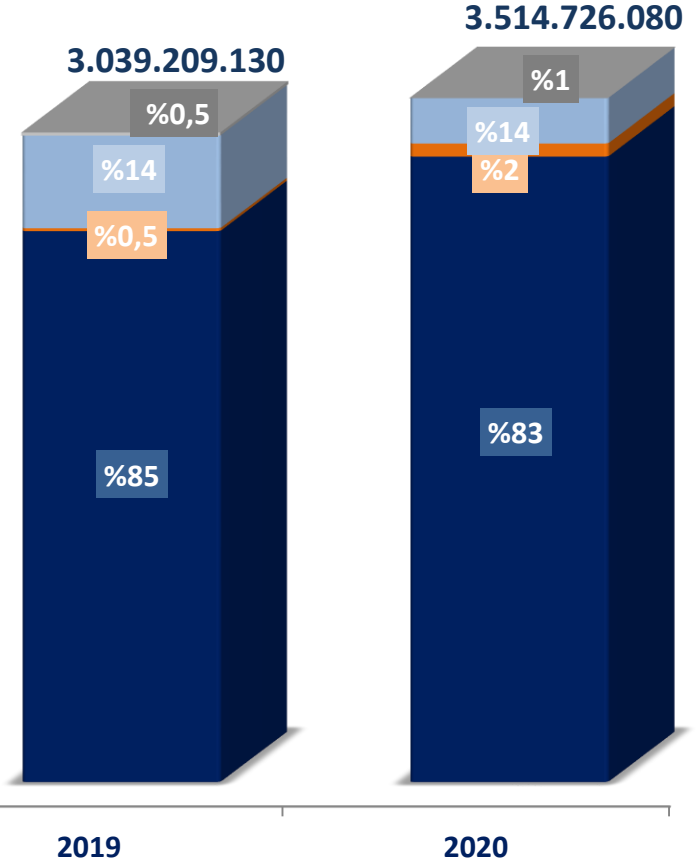
AKTİF DAĞILIMI TL

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



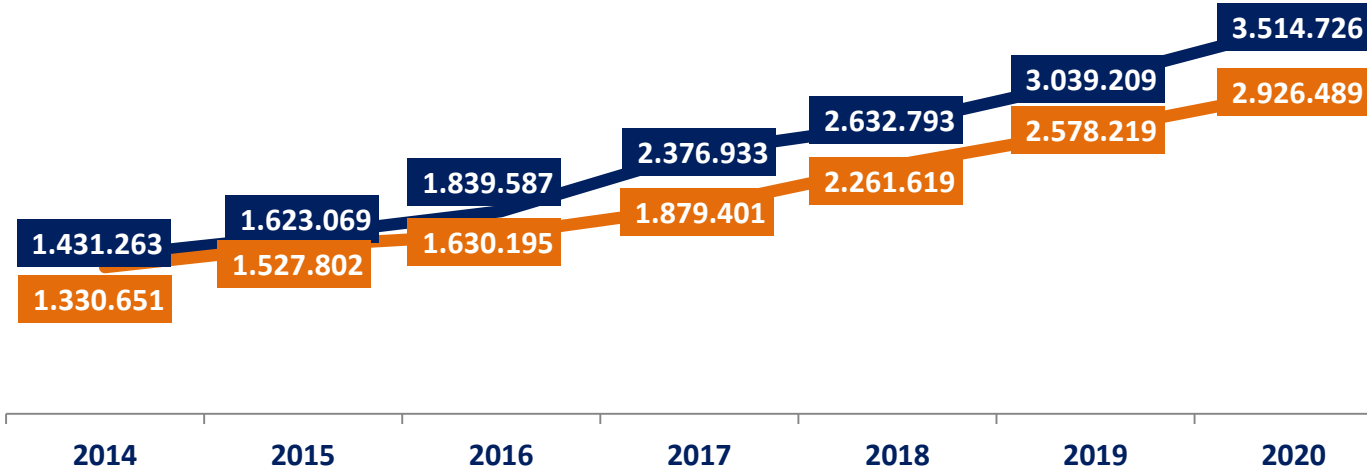
PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Ertilenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

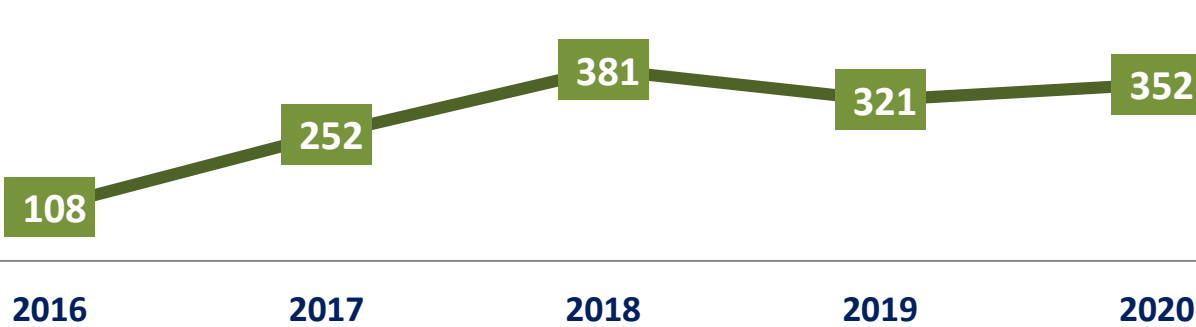


2019 Yılsonuna Göre Değişim

Aktif %15,65

Özkaynaklar %13,51

Milyon TL



2019 Yılsonuna Göre Değişim

Net Kar %9,66

GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2018	2019	2020
Toplam Hasılat	319.158.974	129.978.874	151.865.863
<i>Konut Satış Geliri</i>	252.924.725	54.617.196	84.947.637
<i>Kira Gelirleri</i>	61.000.045	71.657.271	61.852.408
<i>Finansal Gelir</i>	5.234.204	3.704.407	5.065.818
Satışların Maliyeti	(216.626.386)	(42.155.655)	(65.492.481)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(210.353.577)	(39.783.010)	(60.160.002)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(6.272.809)	(2.372.645)	(5.332.479)
Brüt Kar	102.532.588	87.823.219	86.373.382
Genel Yönetim Giderleri	(12.811.718)	(15.141.458)	(18.309.513)
Satış Pazarlama Gideri	(4.671.801)	(4.993.522)	(10.596.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.316.561	2.288.368	3.304.947
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.861.940)	(481.752)	(4.290.524)
Esas Faaliyet Karı	89.503.690	69.494.855	56.481.867
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	306.881.143	262.434.998	315.139.702
Finansal Gider	(15.039.947)	(10.521.639)	(19.169.104)
Dönem Karı	381.344.886	321.408.214	352.452.465
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%18,4	%13,3	%12,8
Ortalama Aktif Karlılığı	%15,2	%11,3	%10,8

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

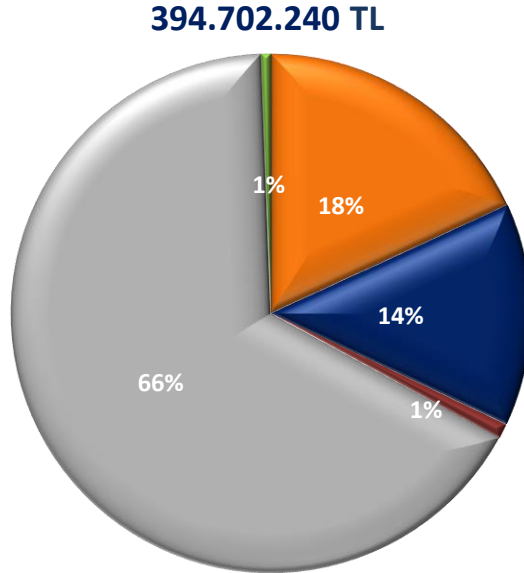
Özkaynak
Yöntemiyle
Değerlenen
Yatırımların
Karlarından
Paylar

Konut Satış
Gelirleri

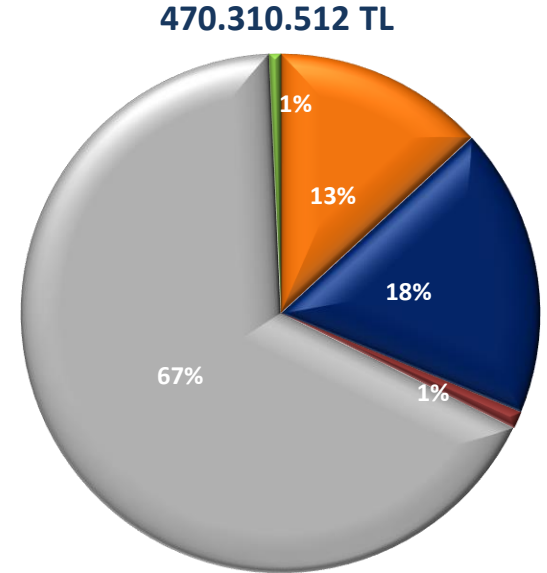
Kira Gelirleri

Finansal Gelir

Diğer

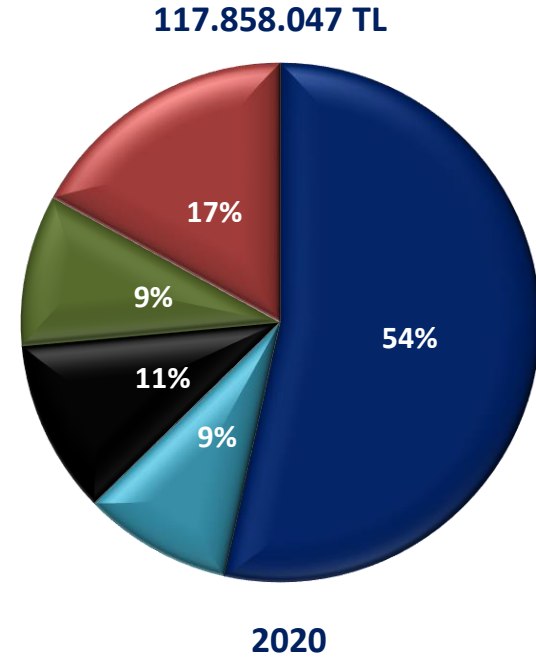
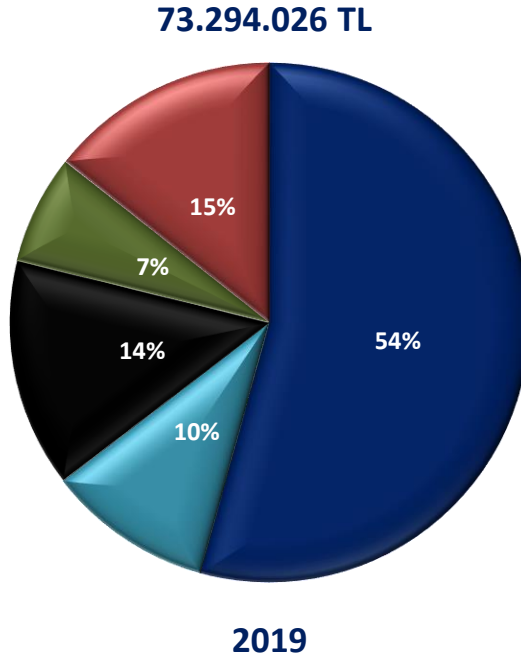


2019



2020

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2021 HEDEFİMİZ

Yıllonu 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.