

HALKGYO

YATIRIMCI SUNUMU

2021 / Yılsonu

KISACA HALK GYO

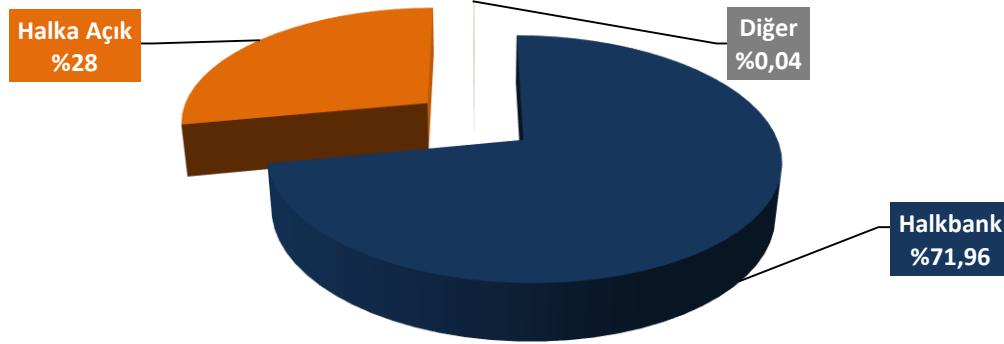
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

31.12.2021 tarihi itibariyle Halk GYO;

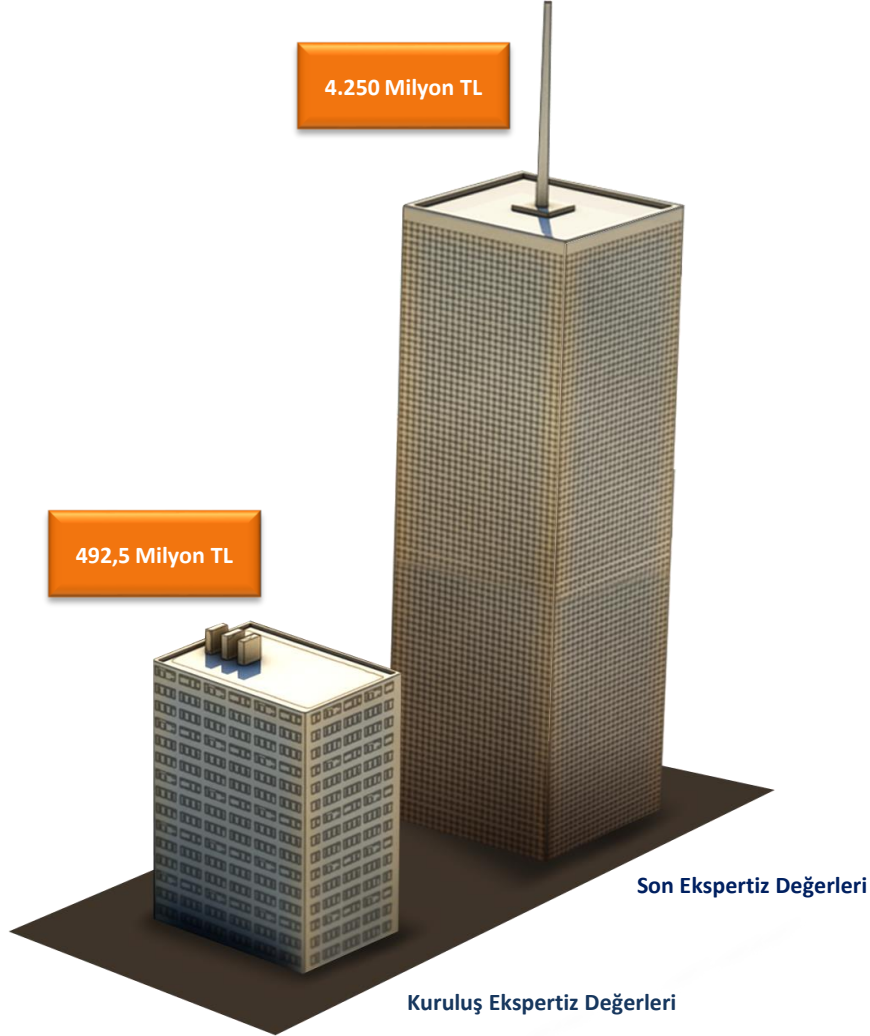
4,5 milyar TL’yi aşan aktif büyüklüğü, 3,3 milyar TL öz kaynak büyüklüğü ve 2,4 milyar TL piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

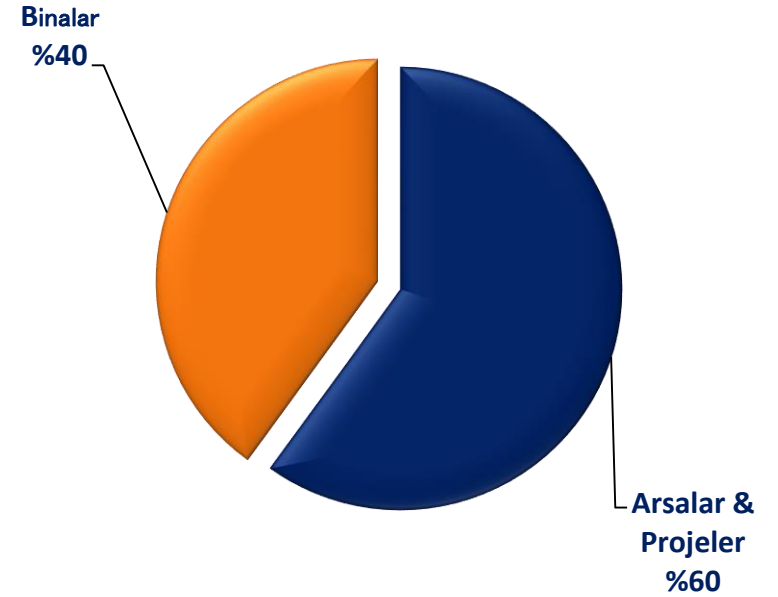


*31.12.2021 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 75.116.569 nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 28.756.004 nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

| GAYRİMENKULLER | | Gerçeğe Uygun Değerler -TL | |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| ARSALAR & PROJELER | Proje Durum Bilgisi | Ocak - Aralık Kira Geliri -TL | |
| İUFM Halk Ofis Kuleleri | İnşaat aşamasında | | 2.394.090.000 |
| İzmir Evora | Satış sürecinde | | ¹ 680.000.000 |
| Bizimtepe Aydos | Satış (ticari) ve teslim sürecinde | 525.817 | ² 25.187.500 |
| Erzurum Şehristan Konutları | Teslim sürecinde | | ² 1.965.000 |
| Adapazarı Arsası | Arsa | | 85.000.000 |
| Beyoğlu Arsası | Arsa | | 30.000.000 |
| Erzurum Yakutiye Arsası | Arsa | | 12.000.000 |
| İstanbul Salıpzarısı Arsası | Otopark -Salıpzarısı Otel | | 10.000.000 |
| Projeler Toplamı | | 525.817 | 2.558.242.500 |
| BİNALAR | Kiracı Bilgisi | Ocak - Aralık Kira Geliri -TL | |
| Halkbank Finans Kule | Halkbank | 20.103.000 | 436.500.000 |
| İstanbul Levent Otel* | Otel | 3.729.878 | 350.000.000 |
| Şekerpınar Bankacılık Merkezi | Halkbank | 9.746.158 | 195.000.000 |
| Halk Ofis Şekerpınar | Pazarlama sürecinde | - | 115.000.000 |
| İstanbul Salıpzarısı Otel | Otel | 4.944.577 | 117.000.000 |
| İstanbul Karaköy Binası | Kiralama sürecinde | - | 51.000.000 |
| İzmir Konak Binası 1 | Halkbank | 981.447 | 48.000.000 |
| İstanbul Bakırköy Binası | Halkbank | 2.098.106 | 37.000.000 |
| İstanbul Caddebostan Binası | Pazarlama sürecinde | - | 36.500.000 |
| İstanbul Etiler Binası | Halkbank | 1.493.358 | 32.000.000 |
| İstanbul Beşiktaş Binası | Halkbank | 1.789.561 | 31.000.000 |
| Ankara Kızılay Binası | Halkbank | 1.912.979 | 30.000.000 |
| İstanbul Şişli Binası | Halkbank | 1.518.041 | 28.000.000 |
| İzmir Konak Binası 2 | Halkbank | 728.960 | 27.500.000 |
| Bursa Binası | Halkbank | 1.481.016 | 23.400.000 |
| İstanbul Fatih Binası | Halkbank | 999.686 | 20.500.000 |
| İstanbul Ataköy Binası | Halkbank | 1.172.471 | 20.250.000 |
| Kocaeli Binası | Halkbank | 1.234.180 | 19.500.000 |
| Ankara Başkent Binası | Halkbank / Otel | 1.495.071 | 18.600.000 |
| Ankara Bahçelievler Binası 1 | Halkbank | 987.344 | 15.900.000 |
| İstanbul Nişantaşı Binası** | Halkbank | 826.901 | 15.000.000 |
| Adapazarı Binası | Halkbank | 426.097 | 12.550.000 |
| Ankara Bahçelievler Binası 2 | Mağaza | 421.970 | 11.250.000 |
| Binalar Toplamı | | 58.090.801 | 1.691.450.000 |
| TOPLAM PORTFÖY | | 58.616.618 | 4.249.692.500 |

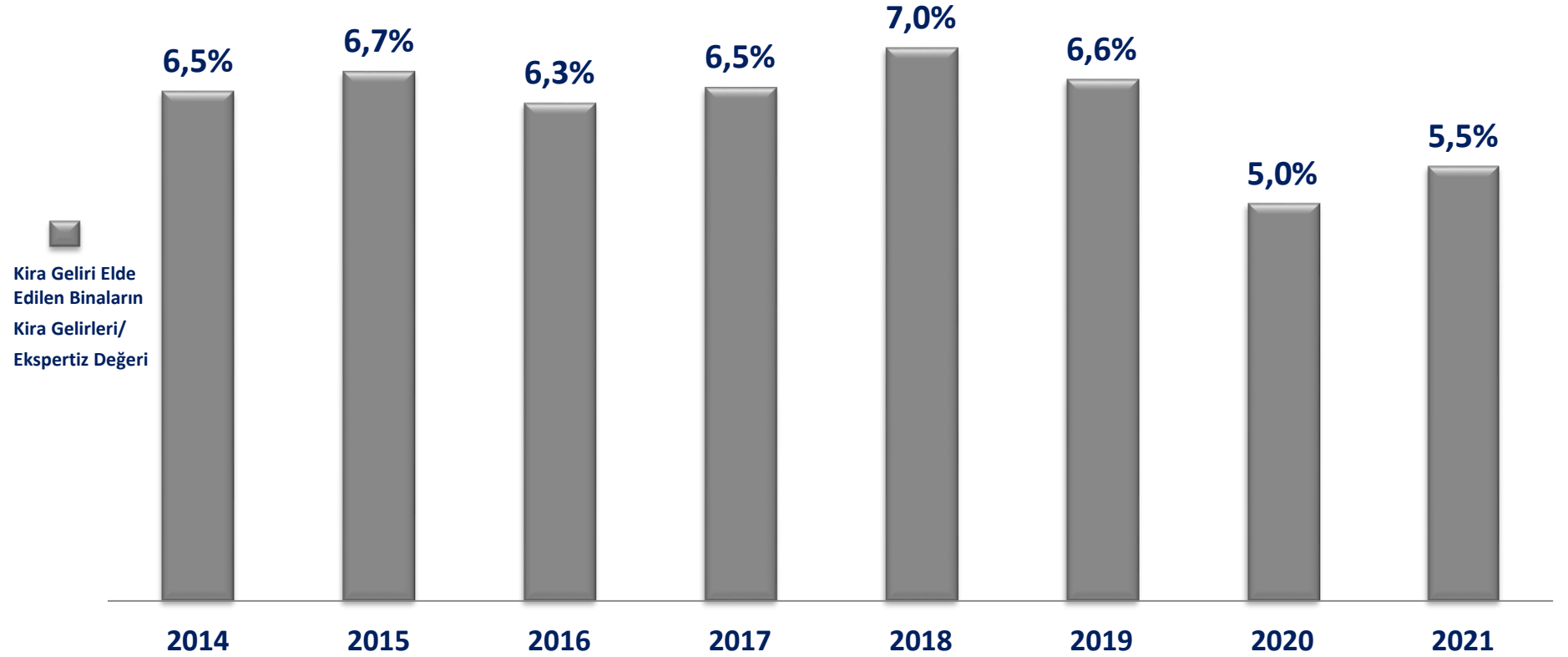
¹ Projenin ihalesinde taahhüt edilen, 1,7 milyar TL'lik proje hasılatı beklentisi üzerinden hesaplanmıştır. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. -%65 Adi Ortaklık payının %50'si olarak hesaplanmıştır.

²31.12.2021 itibarıyla kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

* Ekim – Aralık kira geliridir.

** 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.

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 | : | 350,0 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 | : | 195 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 | : 115 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 tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

| | |
|---|------------------|
| İli | : İstanbul |
| İlçesi | : Sancaktepe |
| Ekspertiz Değeri | : 25,2 milyon TL |
| -31.12.2021 itibarıyla kalan 59 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 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.

Gayrimenkul Bilgileri

| | |
|------------------|----------------|
| İli | : Erzurum |
| İlçesi | : Yakutiye |
| Ekspertiz Değeri | : 1.965 bin TL |

-31.12.2021 itibariyle kalan 6 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50 Halk GYO payıdır.

TAMAMLANAN PROJELER

SALIPAZARI OTEL



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 | : 117 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, 2021 Aralık sonu itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 72 seviyesindedir.

Gayrimenkul Bilgileri

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Ümraniye |
| Proje Değeri | : | 2.394 milyar TL |
| -31.12.2021 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, ticari ve sosyal fonksiyonları 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.

Projede satışlara başlanmıştır.



FİNANSAL VERİLER

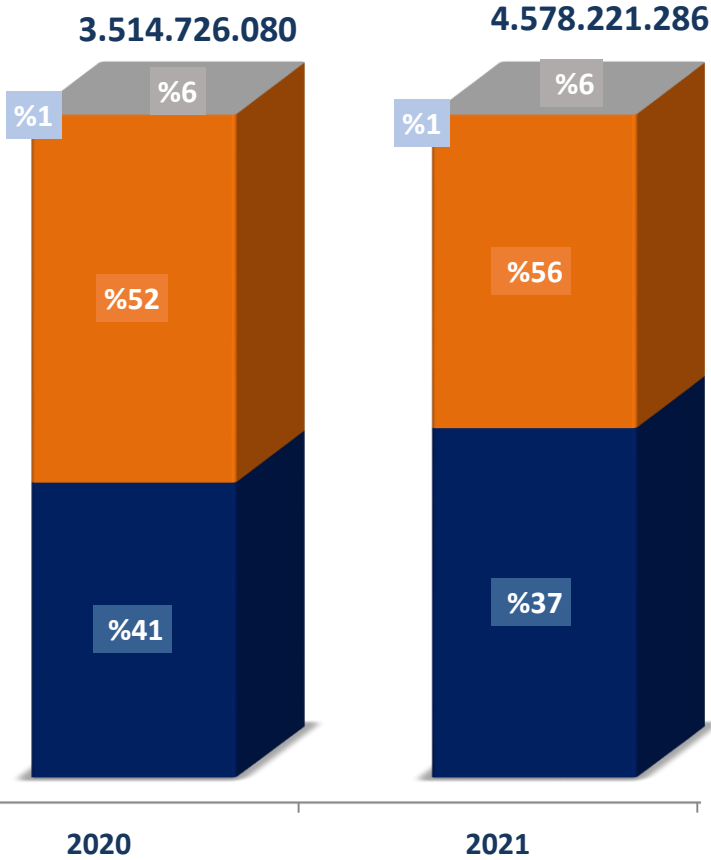
| BİLANÇO -TL | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | 106.170.870 | 283.193.921 |
| Hazır Değerler | 49.553.215 | 53.109.547 |
| Stoklar | 18.178.851 | 184.061.628 |
| Duran Varlıklar | 3.408.555.210 | 4.295.027.366 |
| Gayrimenkuller | 3.260.027.500 | 4.142.257.500 |
| Aktif Toplamı | 3.514.726.080 | 4.578.221.287 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 502.826.748 | 1.097.541.992 |
| Ertelenmiş Gelirler | 61.108.287 | 94.920.309 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 85.410.620 | 180.501.152 |
| Özkaynaklar | 2.926.488.712 | 3.300.178.143 |
| Pasif Toplamı | 3.514.726.080 | 4.578.221.287 |

| GELİR TABLOSU -TL | 01.01.2020 31.12.2020 | 01.01.2021 31.12.2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Toplam Gelirler | 151.865.863 | 104.596.247 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler | - | 29.804.873 |
| Konut Satış Gelirleri | 84.947.637 | 6.579.246 |
| Kira Gelirleri | 61.852.408 | 58.616.618 |
| Finansal Gelirler | 5.065.818 | 9.595.510 |
| Satışların Maliyeti | -65.492.481 | -33.155.069 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarının Maliyeti | - | -27.445.000 |
| Konut Satış Maliyeti | -60.160.002 | -854.803 |
| Diğer Maliyetler | -5.332.479 | -4.855.266 |
| Brüt Kar/Zarar | 86.373.382 | 71.441.178 |
| Genel Yönetim Giderleri | -18.309.513 | -23.272.674 |
| Satış Pazarlama Giderleri | -10.596.425 | -5.491.793 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı | 315.139.702 | 373.748.346 |
| Diğer Gelirler | 3.304.947 | 6.266.776 |
| Diğer Giderler | -4.290.524 | -1.483.861 |
| Faaliyet Karı | 371.621.569 | 421.207.972 |
| Finansal Giderler | -19.169.104 | -42.651.590 |
| Dönem Karı | 352.452.465 | 378.556.382 |
| Diğer Kapsamlı Gelir | 92.523 | -7.910 |
| Net Dönem Karı | 352.544.998 | 378.548.472 |

AKTİF PASİF DAĞILIMI

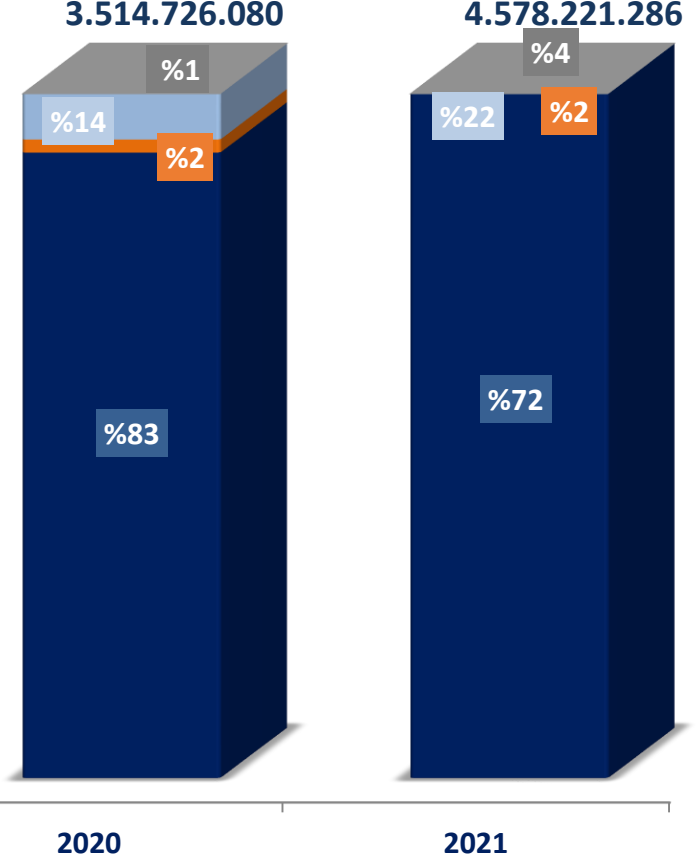
AKTİF DAĞILIMI TL

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



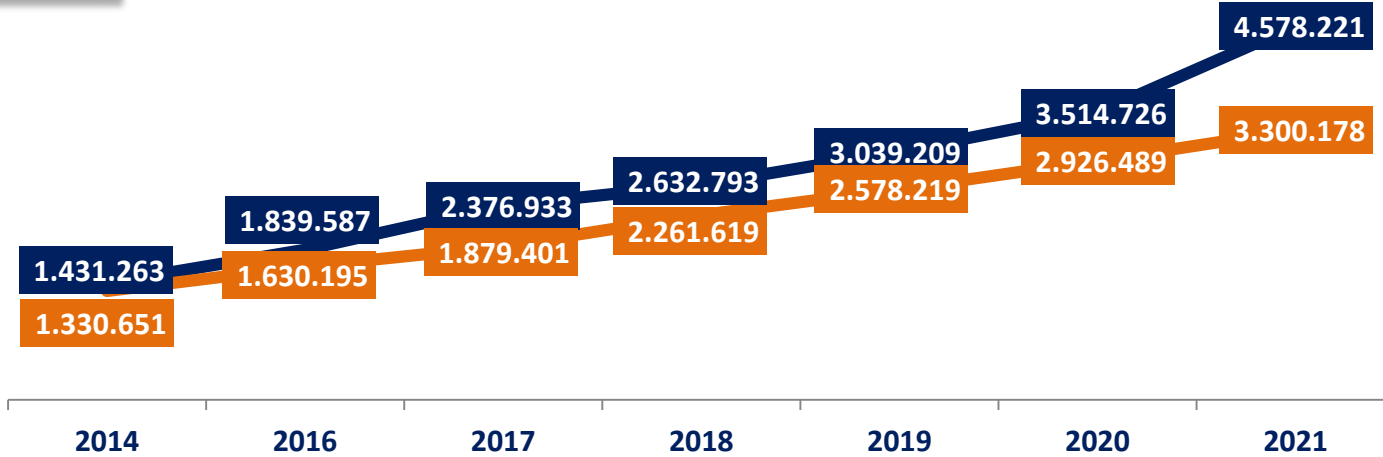
PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Ertilenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

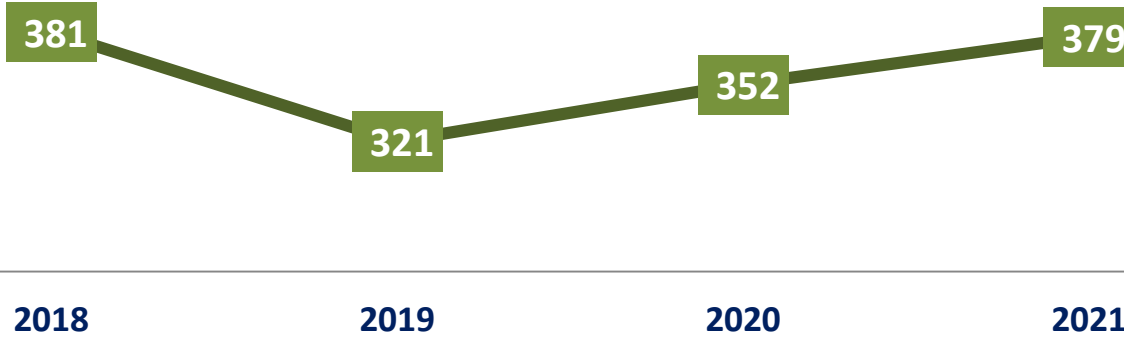


2020 Yılsonuna Göre Değişim

Aktif %30,26

Özkaynaklar %12,77

Milyon TL



2020 Yılsonuna Göre Değişim

Net Kar %7,41

GELİR TABLOSU KALEMLERİ

| TL | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Toplam Hasılat | 129.978.874 | 151.865.863 | 104.596.247 |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler</i> | - | - | 29.804.873 |
| <i>Konut /Gayrimenkul Satış Geliri</i> | 54.617.196 | 84.947.637 | 6.579.246 |
| <i>Kira Gelirleri</i> | 71.657.271 | 61.852.408 | 58.616.618 |
| <i>Finansal Gelir</i> | 3.704.407 | 5.065.818 | 9.595.510 |
| Satışların Maliyeti | (42.155.655) | (65.492.481) | (33.155.069) |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarının Maliyeti</i> | - | - | (27.445.000) |
| <i>Konut Satış Maliyeti</i> | (39.783.010) | (60.160.002) | (854.803) |
| <i>Diğer Maliyetler</i> | (2.372.645) | (5.332.479) | (4.855.266) |
| Brüt Kar | 87.823.219 | 86.373.382 | 71.441.178 |
| Genel Yönetim Giderleri | (15.141.458) | (18.309.513) | (23.272.674) |
| Satış Pazarlama Gideri | (4.993.522) | (10.596.425) | (5.491.793) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı | 262.434.998 | 315.139.702 | 373.748.346 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 2.288.368 | 3.304.947 | 6.266.776 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | (481.752) | (4.290.524) | (1.483.861) |
| Esas Faaliyet Karı | 69.494.855 | 371.621.569 | 421.207.972 |
| Finansal Gider | (10.521.639) | (19.169.104) | (42.651.590) |
| Diğer Kapsamlı Gelir | 57.893 | 92.523 | (7.910) |
| Dönem Karı | 321.466.107 | 352.444.988 | 378.548.472 |
| Ortalama Özkaynak Karlılığı | %13,3 | %12,8 | %12,2 |
| Ortalama Aktif Karlılığı | %11,3 | %10,8 | %9,4 |

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

Yatırım Amaçlı
Gayrimenkuller Değer
Artışı

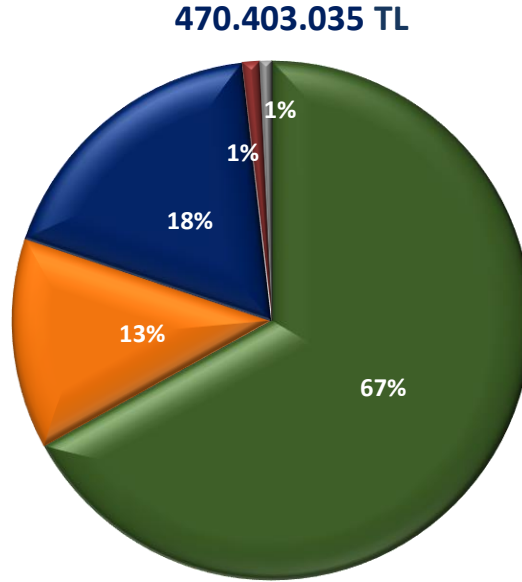
Yatırım Amaçlı
Gayrimenkul
Satışından Gelirler

Konut / Gayrimenkul
Satış Gelirleri

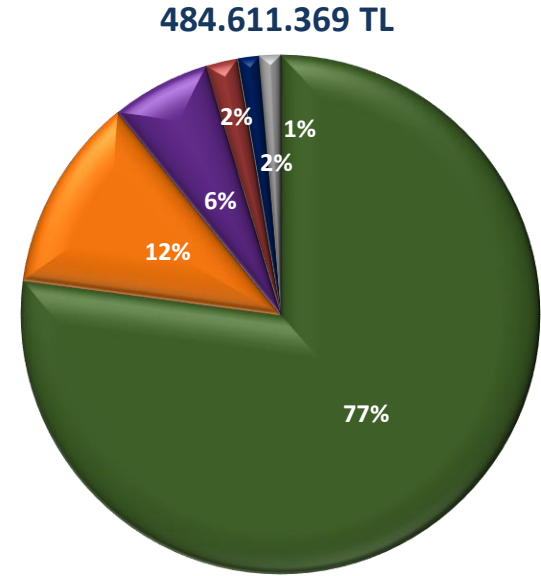
Kira Gelirleri

Finansal Gelir

Diğer

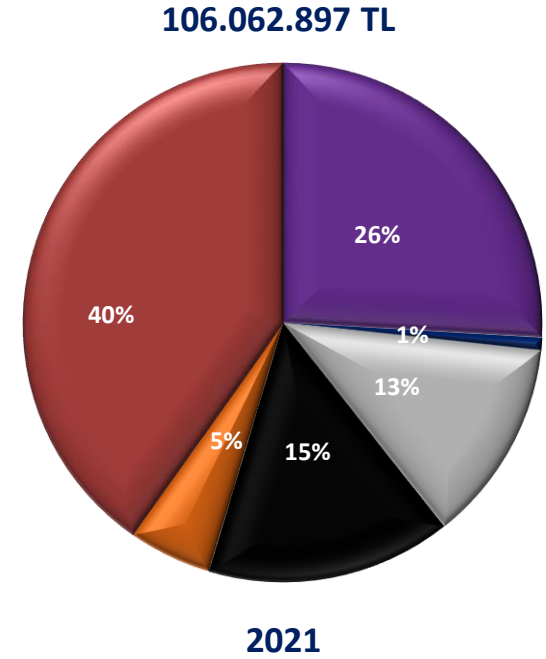
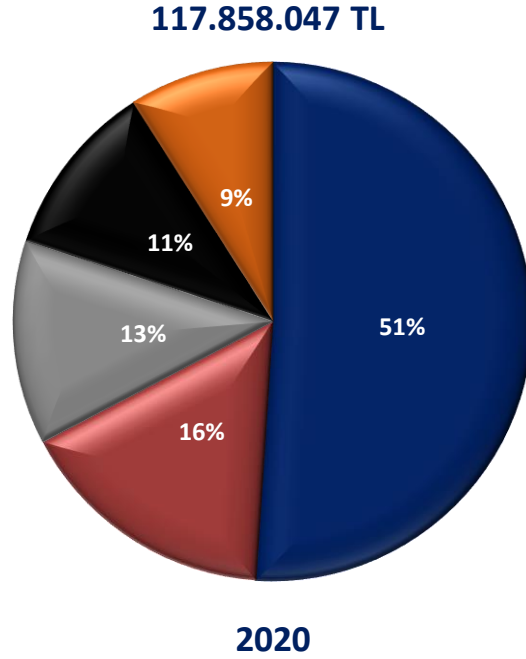


2020



2021

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2022 HEDEFİMİZ

Yılsonu itibariyle ~ %9 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.