HALKGYO

YATIRIMCI SUNUMU

2025 1. Çeyrek

KISACA HALK GYO

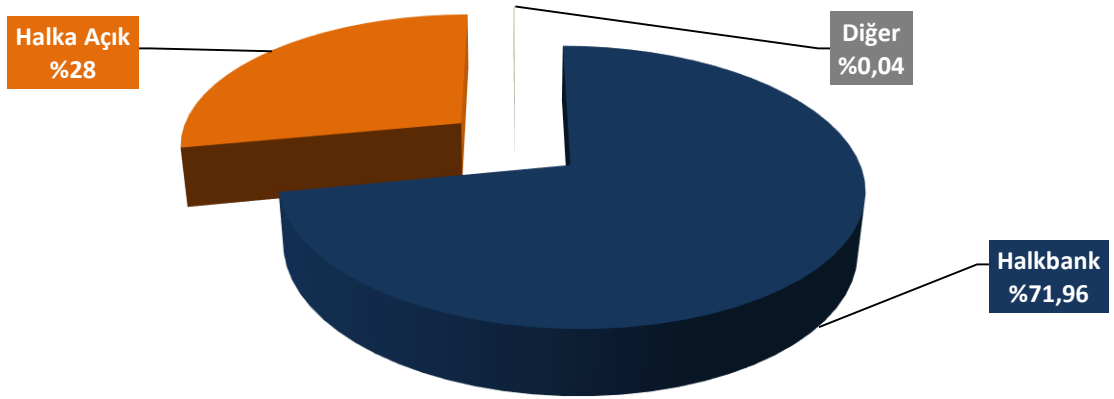
➢ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

➢ Şubat 2013'de halka arz olan Halk GYO "HLGYO" kodu ile Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

31.03.2025 tarihi itibarıyla Halk GYO;

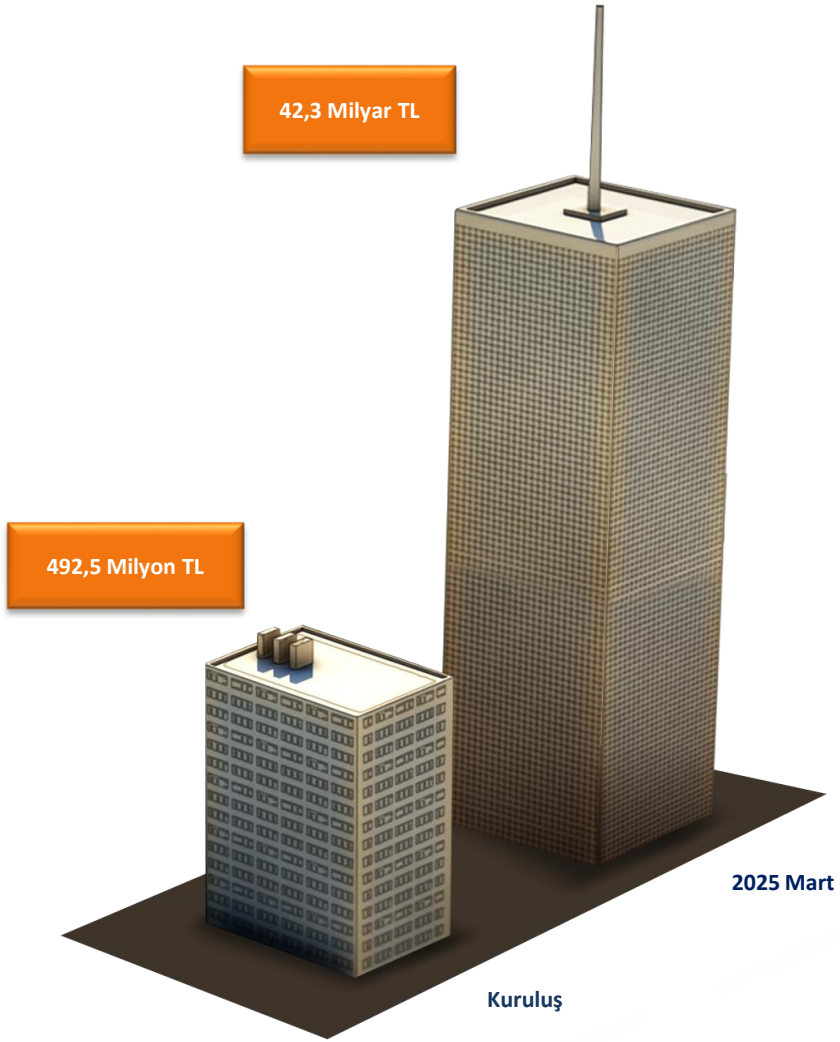
54,7 milyar TL'ye ulaşan aktif büyüklüğü ve **35,9 milyar TL** özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

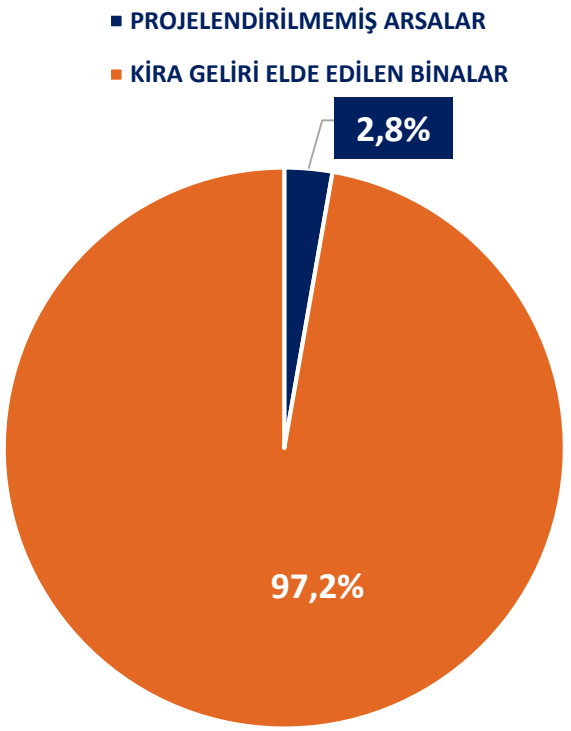


Sahip olduğu halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

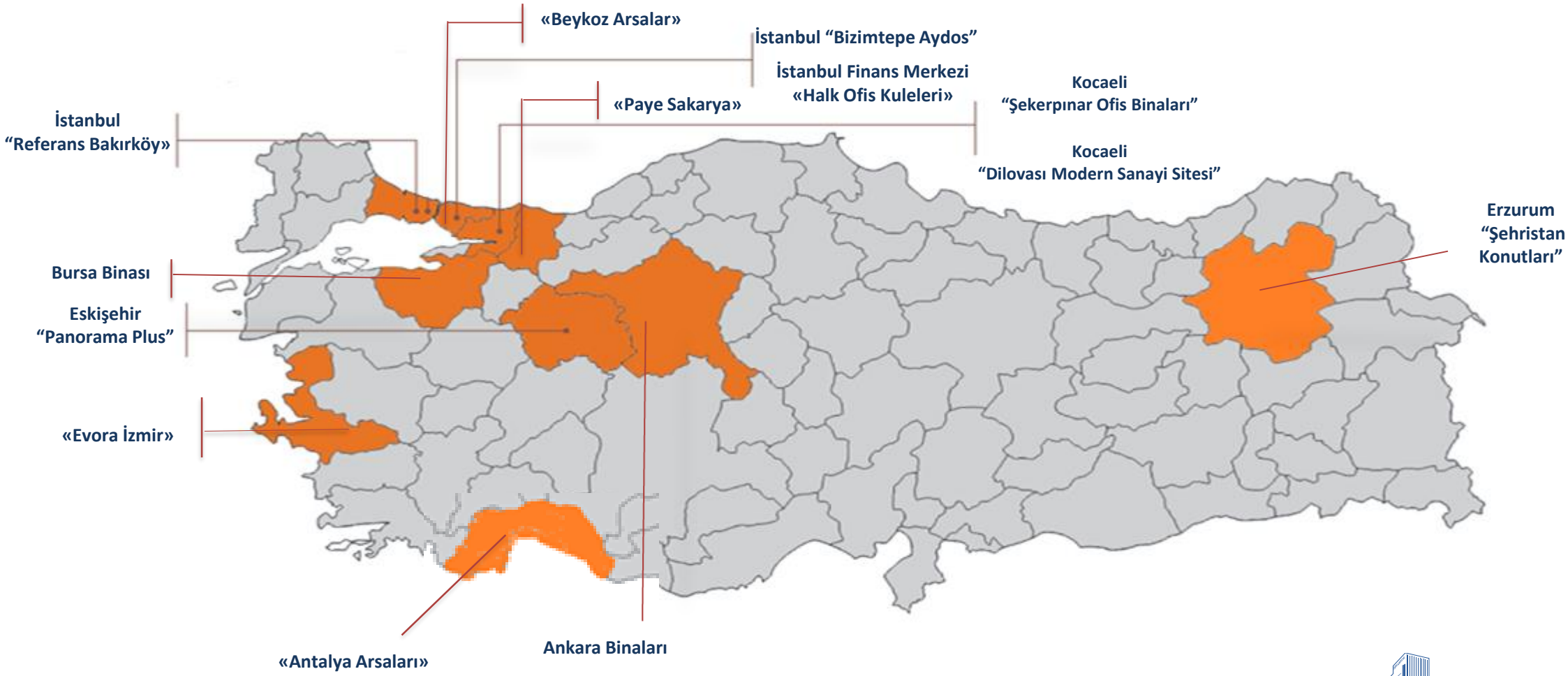
GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



Binalar, Arsalar, Tamamlanmış ve Devam Eden Projeler

GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2025 Mart [1]Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	692.602.977
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	473.269.896
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	49.673.528
TOPLAM ARSA DEĞERİ		**1.215.546.401**
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	[2]4.696.170.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	[3]810.888.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış aşamasında	[4]3.429.994.538

[1] 31.03.2025 tarihli sınırlı denetimden geçmemiş konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.
[2] Dilovası Modern Sanayi Sitesi'nin Aralık 2024 arsa ekspertiz değeridir.
[3] Paye Sakarya'nın Mart 2025 tarihli toplam arsa ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.
[4] Projenin Aralık 2024 itibarıyla tamamlanması durumunda bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Halk GYO payına düşen yaklaşık değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır.

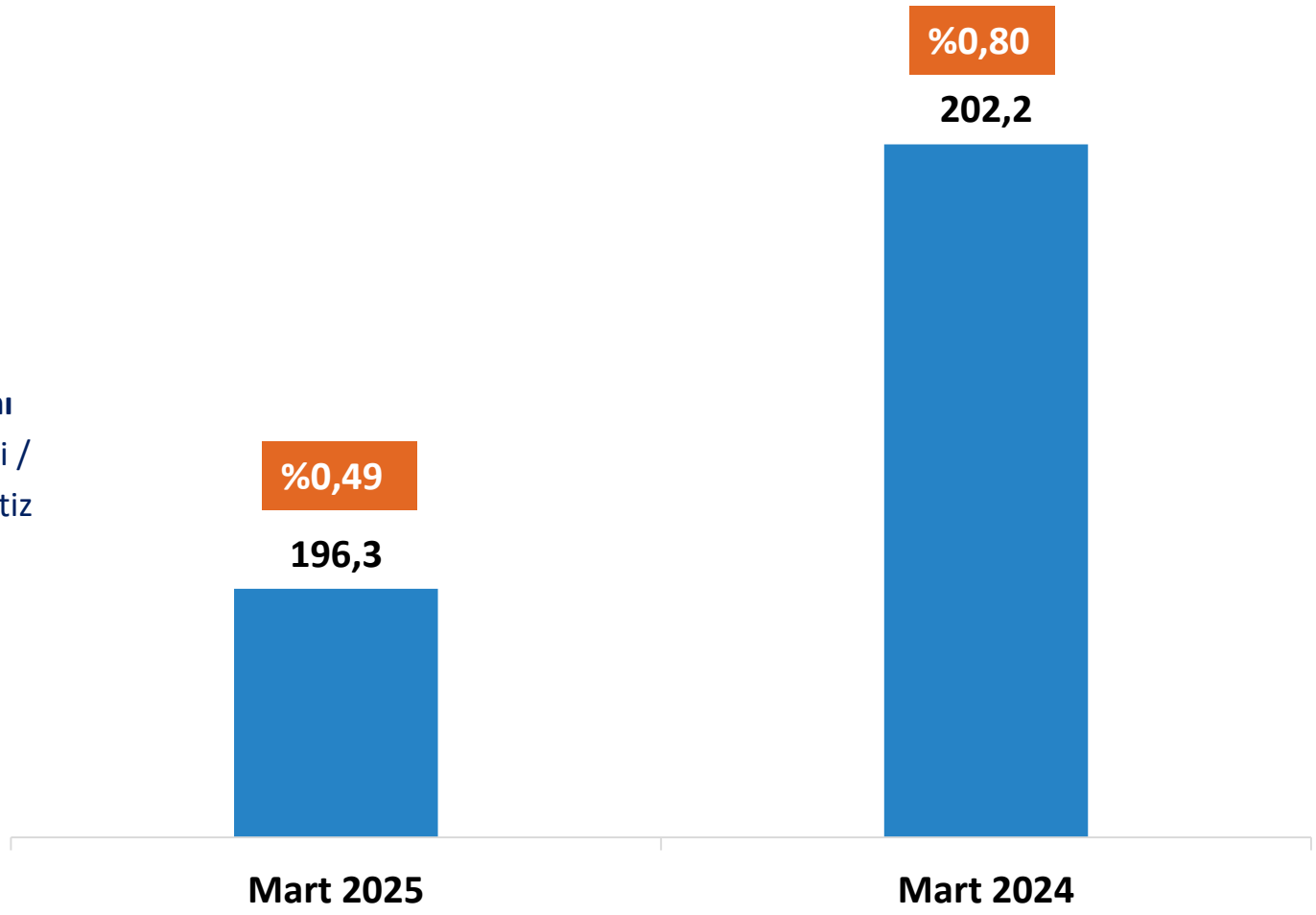
GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2025 Ocak - Mart Kira Geliri (TL)	2025 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	97.773.668	19.777.901.000
İFM Halk Ofis B Blok	**Boş**	-	8.130.147.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	36.973.605	3.742.134.063
İstanbul Levent Otel	Otel	19.898.506	3.632.071.297
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	13.484.367	1.328.851.617
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	8.927.178	825.470.749
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	1.341.534	542.609.439
İzmir Konak Binası-1	**Tadilatta**	-	352.200.853
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	1.798.176	284.798.416
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	1.797.983	265.515.418
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.154.608	248.938.865
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.526.092	247.641.225
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	-	219.153.092
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	871.767	188.207.331
İzmir Konak Binası-2	**Boş**	-	188.207.331
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.411.640	193.710.469
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	671.548	157.389.756
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	1.203.609	138.679.086
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.485.937	126.572.182
Bursa Binası	**Boş**	-	121.069.043
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	1.687.011	156.311.141
Ankara Bahçelievler Binası-1	Banka Şubesi	1.188.749	84.748.330
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	571.369	74.842.681
Ankara Bahçelievler Binası-2	Mağaza	590.006	66.037.660
TOPLAM BİNA DEĞERİ		**196.357.353**	**41.093.208.044**
TOPLAM ARSA DEĞERİ			**1.215.546.401**
PORTFÖY TOPLAMI			**42.308.889.349**

KİRA GELİRİ - GETİRİ ORANI

Kira Getiri Oranı

Bina Kira Gelirleri /
Bina Satış Ekspertiz
Değerleri



Kira gelirleri, ilk 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 yatırımıdır. 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 m^2 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

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inşası tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m^2 kullanım alanına sahiptir.

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

TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPINAR

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 53 bin m^2 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 m^2'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 üniteden 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.

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEHRİSTAN KONUTLARI

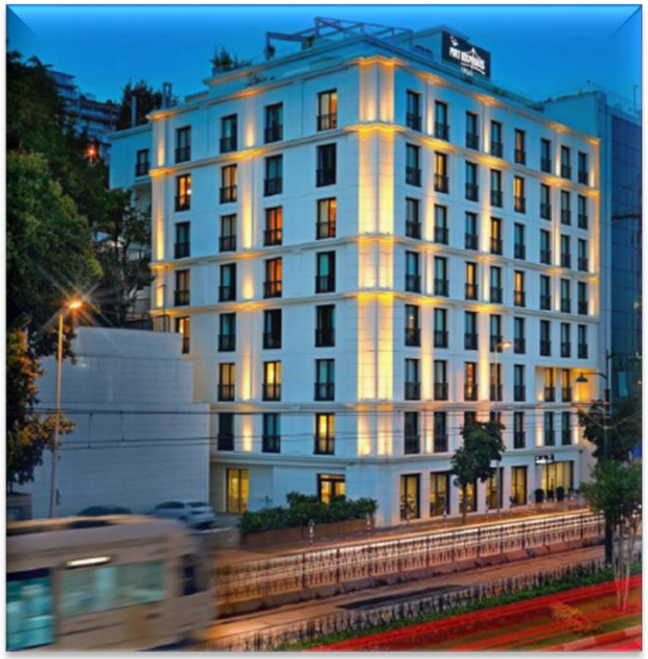
Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un ve Şirketimizin yarı yarıya maliki olduğu arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 24 bin m^2'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.

DEVAM EDEN 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 etmektedir.

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kira sözleşmesi akdedilmiş ve kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

2025 yılı Mart ayında, İstanbul Finans Merkezi B Blok'ta bulunan 36.655,89 m^2'lik alanın satış işlemi Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye gerçekleştirilmiştir.

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 2025 itibarıyla projede 811 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

DEVAM EDEN 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 2002 Eylül ayı itibariyle yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacaktır.

300 m^2'den 1500 m^2'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecektir. Projenin satışlarına, 2022 yılı Kasım ayında yapılan lansman sonrası başlanmıştır.

31 Mart 2025 itibarıyla projede toplam 189 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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.

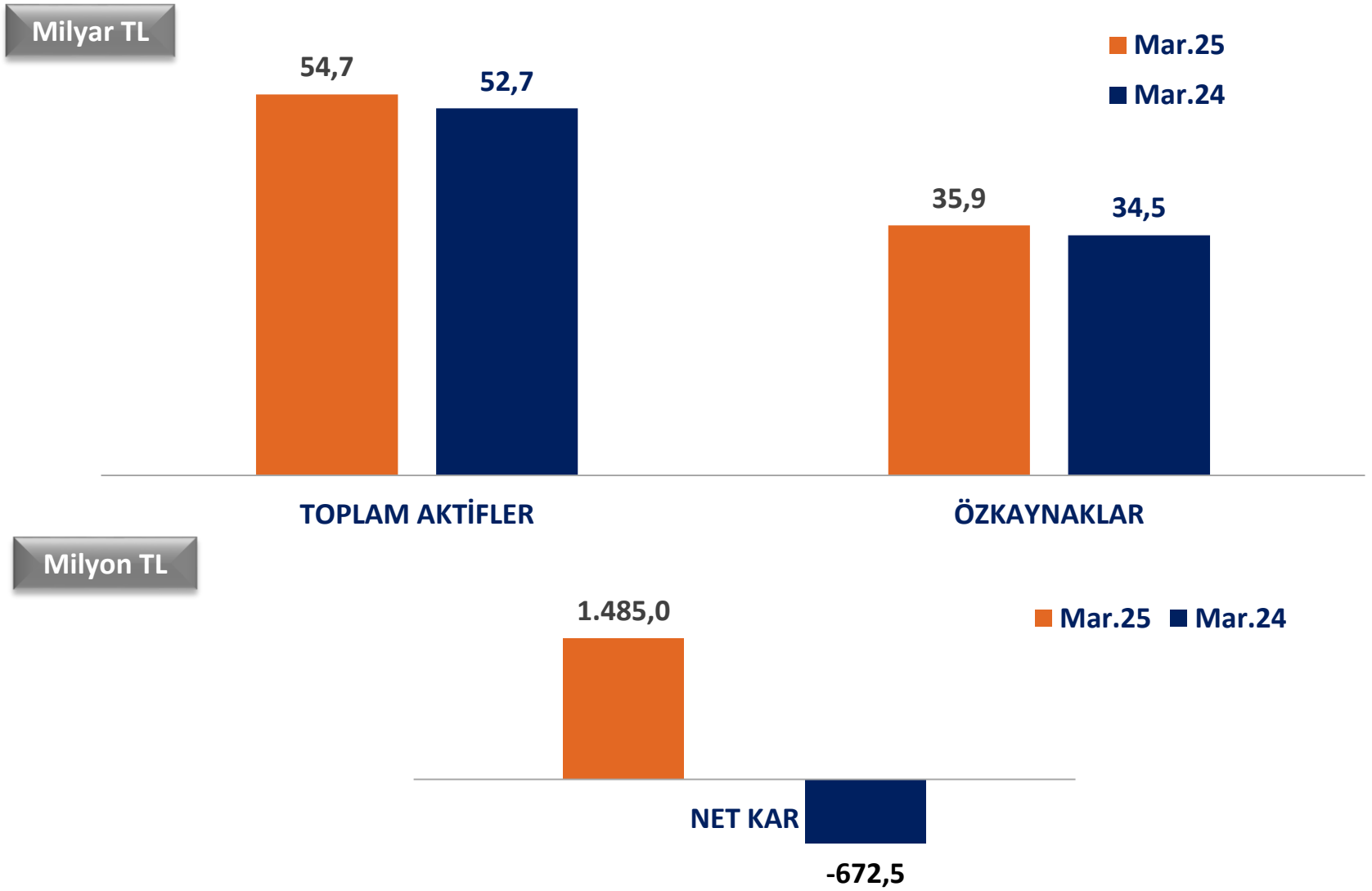
Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 191 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

BAŞLICA FİNANSAL VERİLER (TMS-Konsolide)

BİLANÇO -TL	MART 2025	ARALIK 2024
Dönen Varlıklar	**12.330.873.070**	**8.709.159.928**
Nakit ve Benzerleri	*2.487.124.744*	*111.608.590*
Stoklar	*8.065.399.730*	*7.382.714.645*
Duran Varlıklar	**42.402.260.822**	**44.010.643.924**
Gayrimenkuller	*42.308.754.445*	*43.919.588.706*
TOPLAM AKTİFLER	**54.733.133.892**	**52.719.803.852**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**13.100.609.998**	**11.492.670.303**
Finansal Borçlar	*6.318.020.733*	*5.699.275.374*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	*5.388.722.722*	*5.432.621.444*
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**5.644.847.089**	**6.723.122.492**
Finansal Borçlar	*1.150.154.679*	*3.351.052.947*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	*269.936.171*	*138.462.199*
Özkaynaklar	**35.987.676.805**	**34.504.011.057**
TOPLAM KAYNAKLAR	**54.733.133.892**	**52.719.803.852**

GELİR TABLOSU –TL	MART 2025	MART 2024
Hasılat	**4.869.907.428**	**223.402.812**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler	4.527.002.415	-
Kira Gelirleri	196.357.353	202.229.556
Proje Danışmanlık Gelirleri	138.000.000	17.096.592
Mevduat Faiz ve Finansal Gelirler	8.547.660	4.076.664
Satışların Maliyeti	**(4.614.025.284)**	**(14.252.466)**
Brüt Kar/Zarar	**255.882.144**	**209.150.346**
Genel Yönetim Giderleri	(49.554.113)	(44.054.412)
Pazarlama Giderleri	(56.163.409)	(21.141.774)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.415.001.027	4.839.853
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.327.743)	(645.668.334)
Faaliyet Karı	2.563.837.906	(496.874.321)
Finansman Giderleri	(946.517.917)	(696.110.625)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	1.199.375.017	520.513.037
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	(44.975.344)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(1.286.689.167)	-
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	**1.485.030.495**	**(672.471.909)**

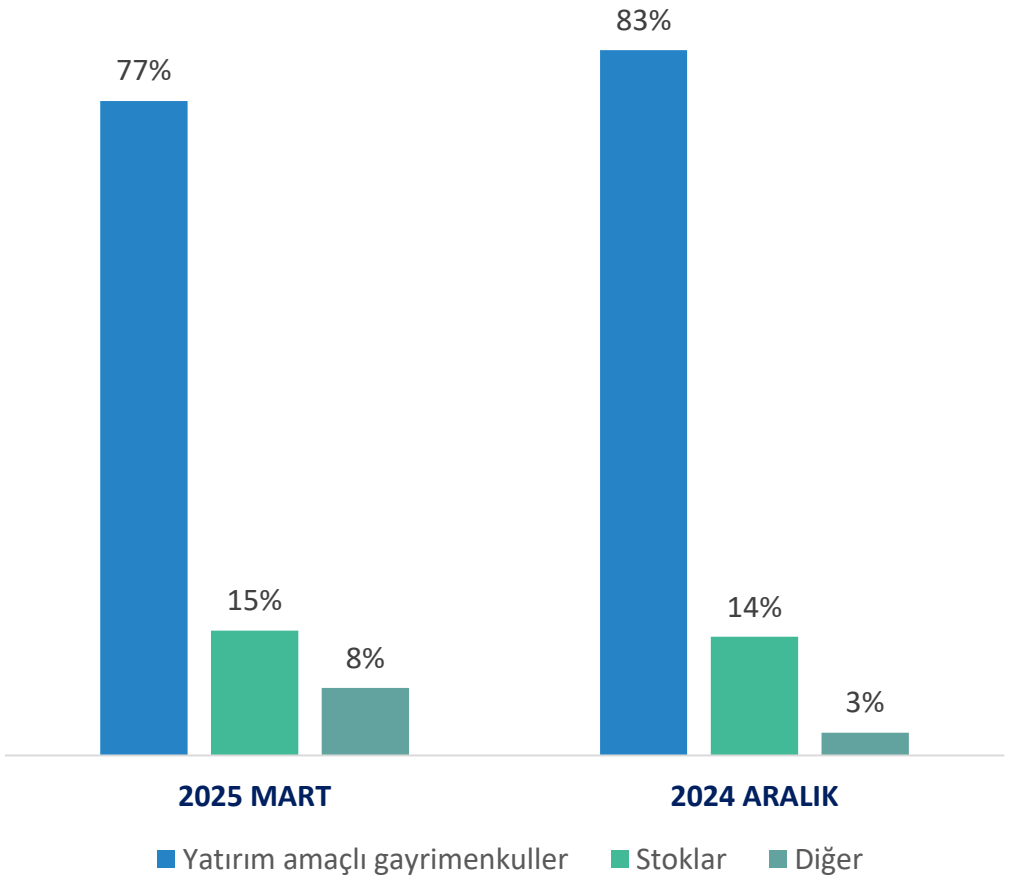
(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)



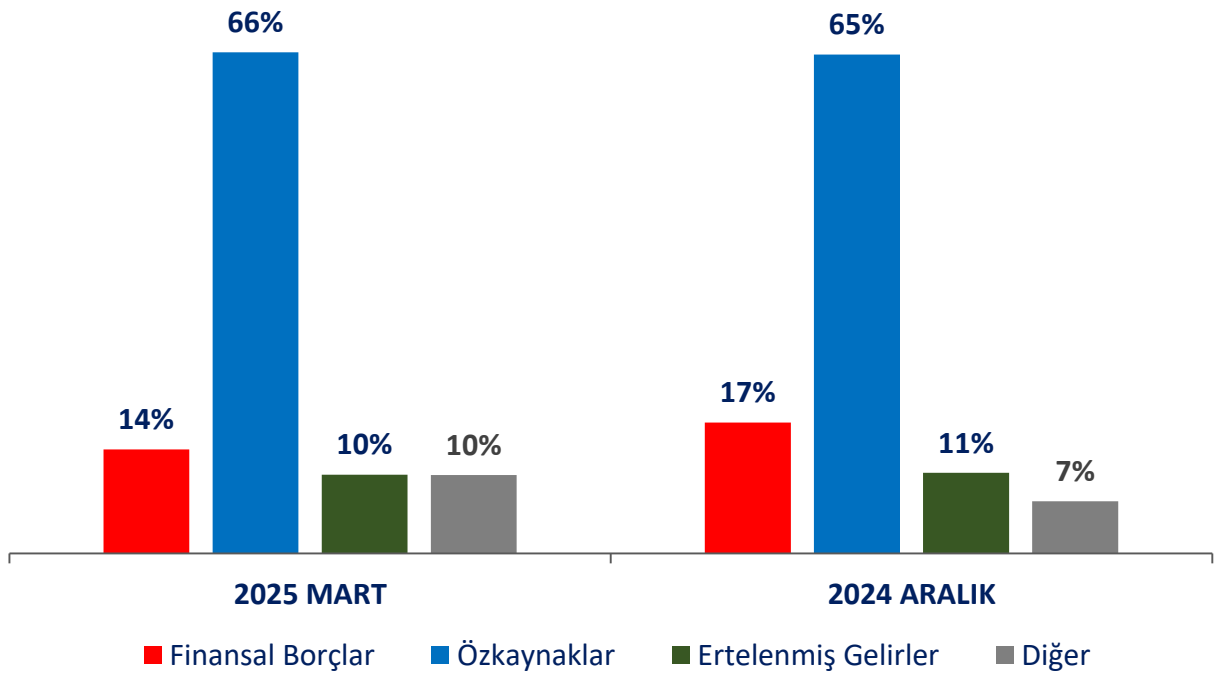
(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

AKTİF - PASİF DAĞILIMI

Aktif Dağılımı



Pasif Dağılımı



ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

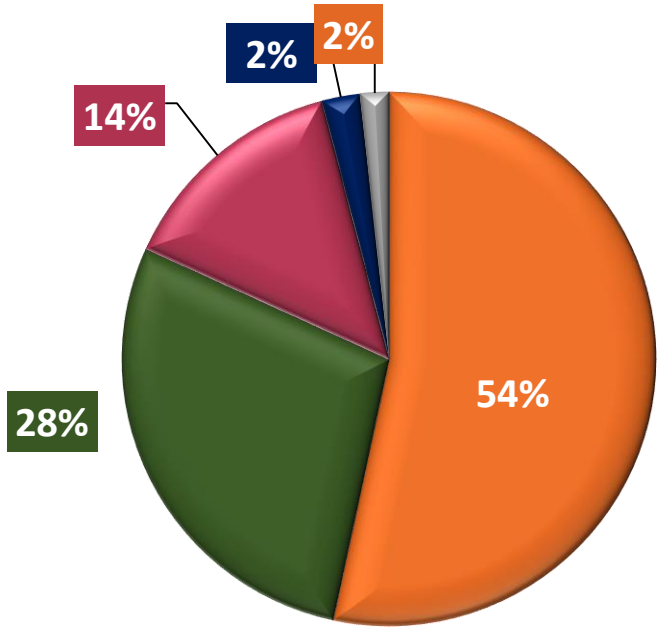
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı

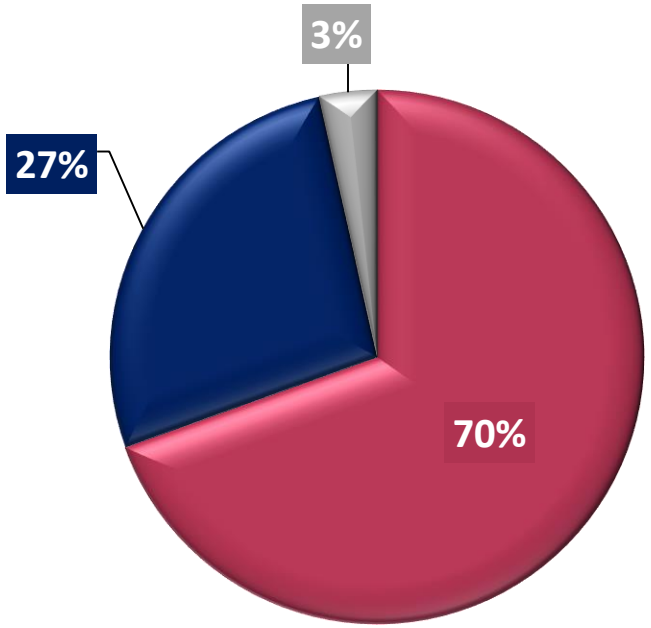
Net Parasal Pozisyon Kazançları

Kira Gelirleri

Diğer



MART 2025



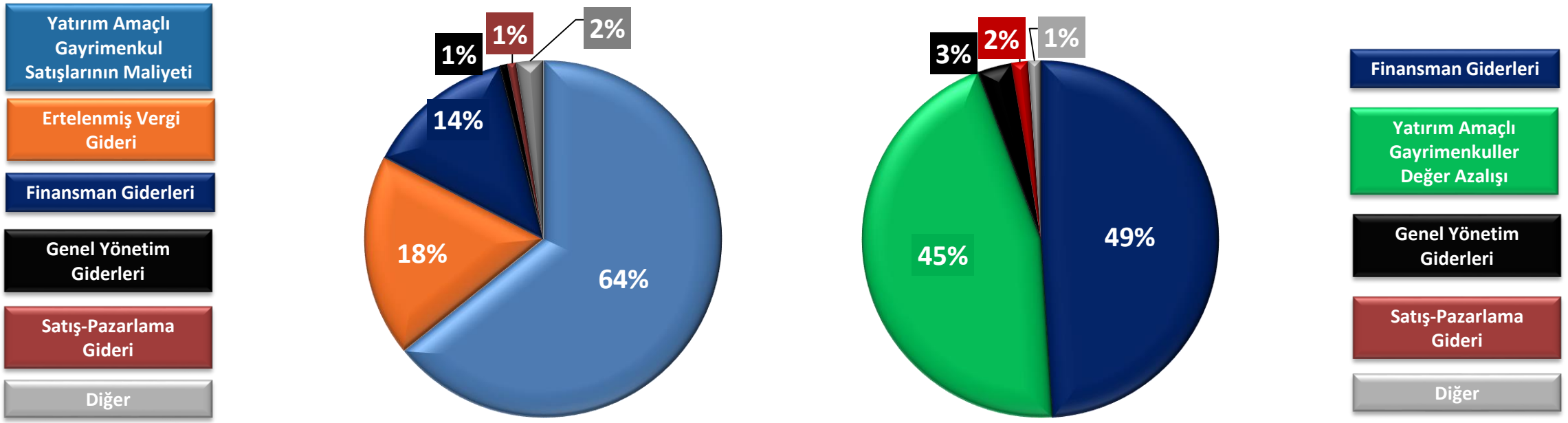
MART 2024

Net Parasal Pozisyon Kazançları

Kira Gelirleri

Diğer

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



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.