



YATIRIMCI SUNUMU
2023 Yil Sonu

KISACA HALK GYO

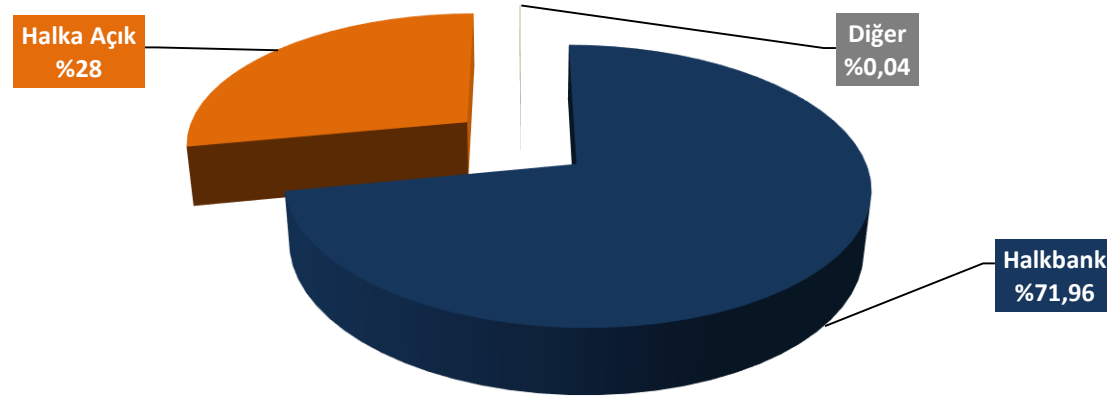
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

31.12.2023 tarihi itibarıyla Halk GYO;

28 milyar TL'ye ulaşan aktif büyüklüğü ve **20 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

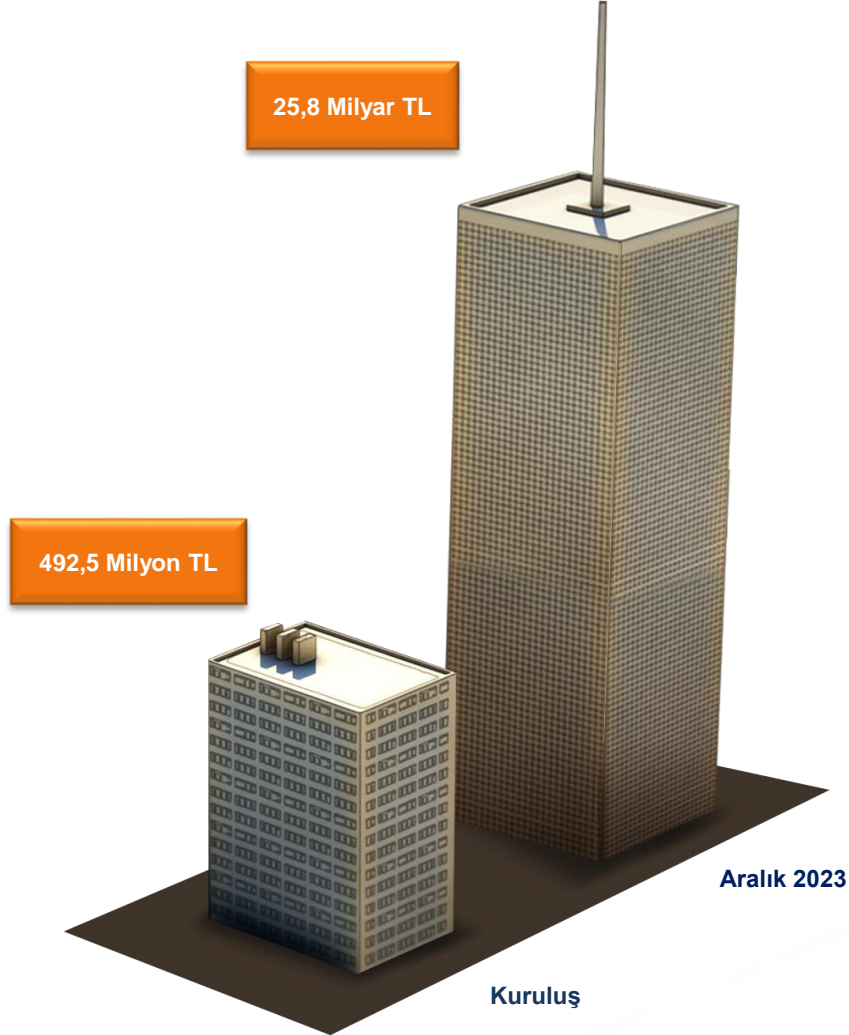
➤ Halk GYO'nun **%28**'i halka açık olup, toplam sermayenin **%71,96**'sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne aittir.



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

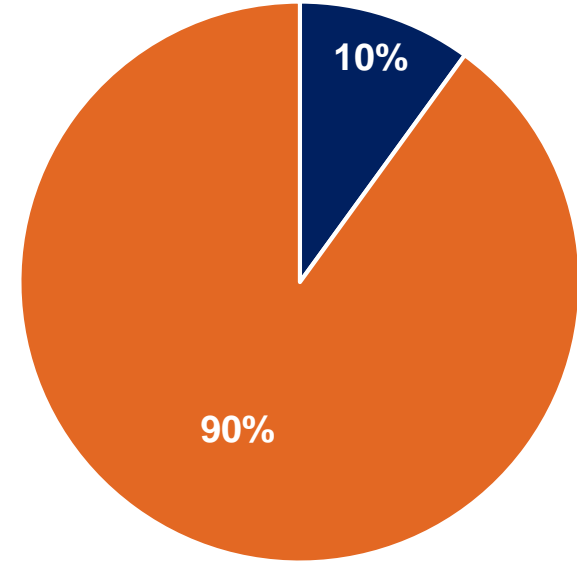


GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI

■ ARSALAR ■ BİNALAR



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	*2023 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler(TL)
Antalya Arsası	Arsa (boş)	- 618.541.052
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	- 298.488.901
İstanbul Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	- 29.848.890
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	** 1.123.397.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	** 420.000.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde	* 1.246.112.428
TOPLAM ARSA DEĞERLERİ		2.490.275.843

BİNALAR	Kullanım Bilgisi	2023 Kira Geliri (TL)	*2023 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler(TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	344.817.402	8.826.547.000
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	6.530.223.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	59.568.376	2.217.052.045
İstanbul Levent Otel	Otel	82.259.257	2.023.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	29.579.614	741.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	24.647.701	500.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	6.186.377	355.098.865
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	272.127	323.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	214.232.689
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	330.000	165.000.000
İstanbul Etiler Binası	Tadilatla	941.036	158.500.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	4.613.866	144.303.945
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	5.409.360	134.546.445
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	3.913.831	130.851.359
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	4.469.392	108.588.204
İzmir Konak Binası 2	Tadilatla	220.329	111.619.567
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	3.022.878	105.695.949
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	2.131.924	92.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	2.577.401	74.313.444
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	3.181.976	73.181.244
Bursa Binası	Boş	559.224	72.286.957
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	3.832.037	66.223.423
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	2.545.581	48.890.423
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	1.169.913	47.346.515
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	1.644.000	35.304.032
TOPLAM BİNA DEĞERLERİ			23.298.805.050
TOPLAM PORTFÖY		587.893.601	25.789.080.893

*31.12.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

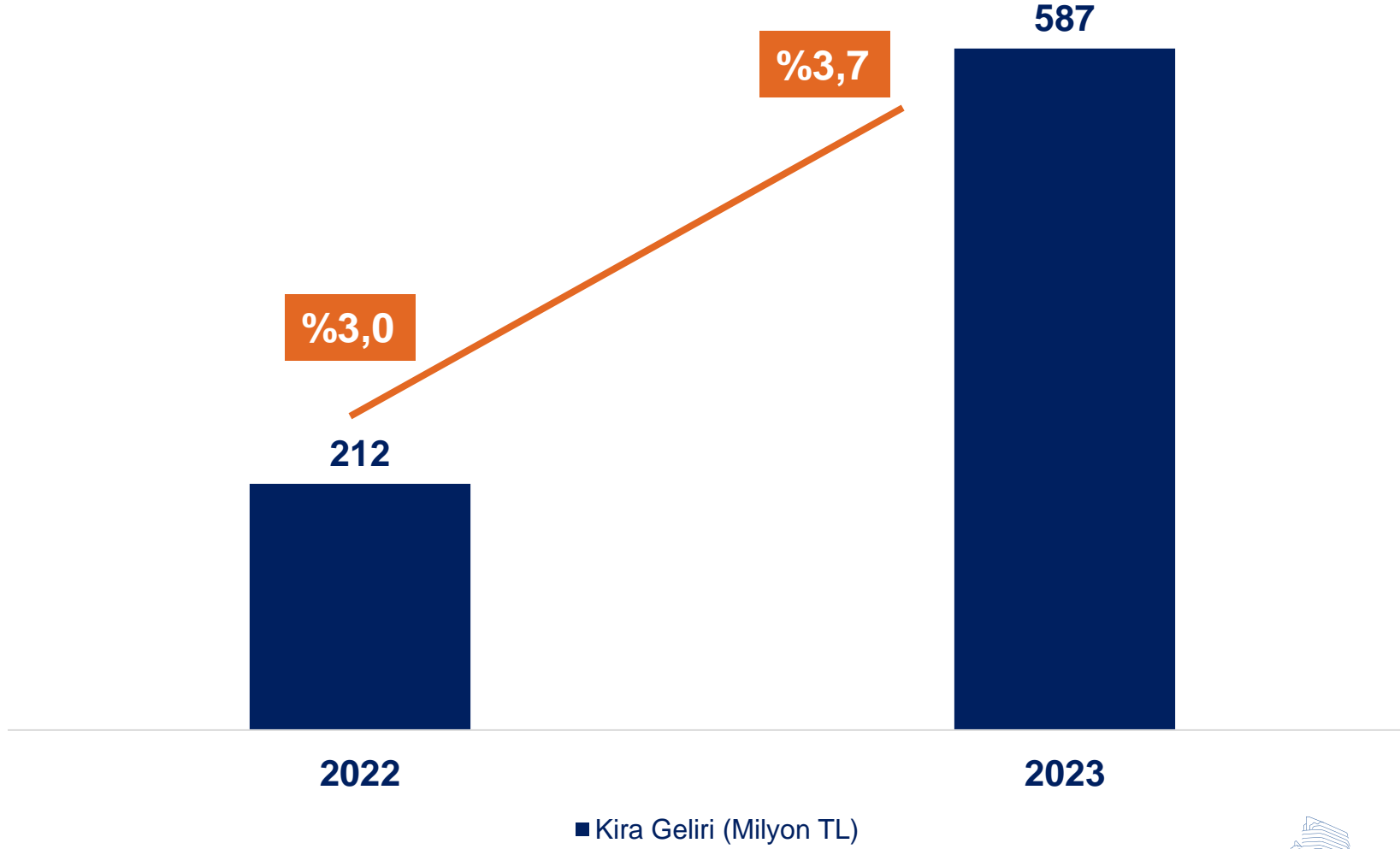
¹ Projenin Aralık 2023 itibarıyla natamam haldeki toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

** Arsa değerleridir.



KİRA GELİRİ - GETİRİ ORANI


Kira Getiri Oranı
Bina Kira Gelirleri /
Bina Satış Ekspertiz
Değerleri



Yatırımcı İlişkileri



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.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Ekspertiz Değeri	:	2,22 milyar TL
Kira Geliri	:	59,6 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 Tasarımda Liderlik» sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli-Levent
Ekspertiz Değeri	:	2,0 milyar TL
Kira Geliri	:	82,3 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

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	: 500 milyon TL
Kira Geliri	: 24,6 milyon TL



TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPİNAR



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 53 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpınar 2023 yılı Mayıs ayında 210 milyon TL (+ KDV) bedel ile satılmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli : Kocaeli
İlçesi : Şekerpınar



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 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 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiteren 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 ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un maliki olduğu 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 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.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu / Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	: 741 milyon TL
Kira Geliri	: 29,6 milyon TL



Yatırımcı İlişkileri



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 aylık 35 milyon TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Ekspertiz Değeri	: 15,4 milyar TL
Kira Geliri (Nisan-Aralık)	: 344,8 milyon TL



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.

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2023 itibariyle projede 724 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 m²'den 1500 m²'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 Aralık 2023 itibariyle projede toplam 127 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 ünitelerden 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 121 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

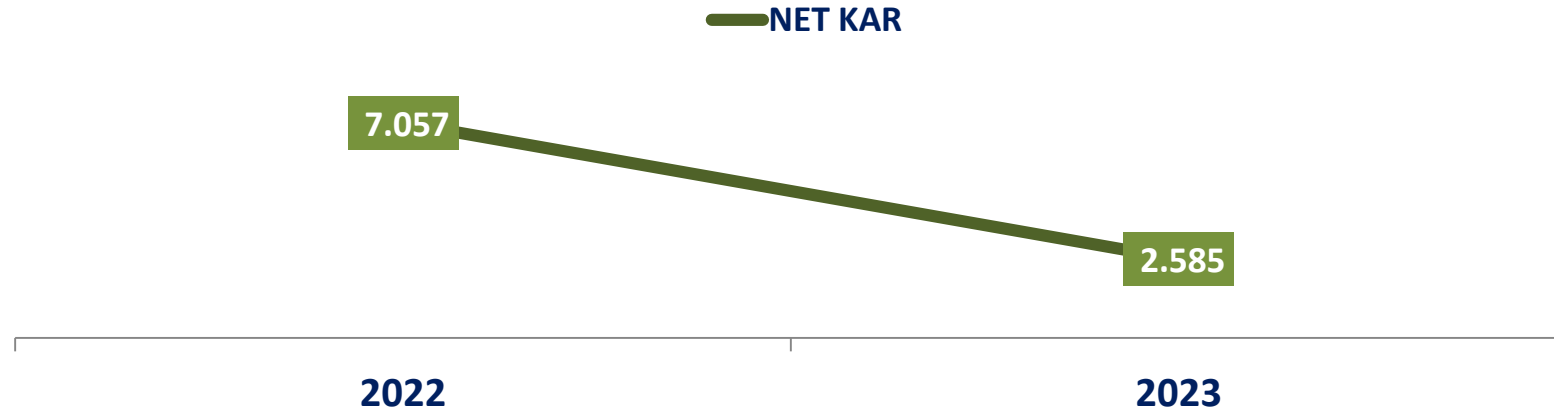
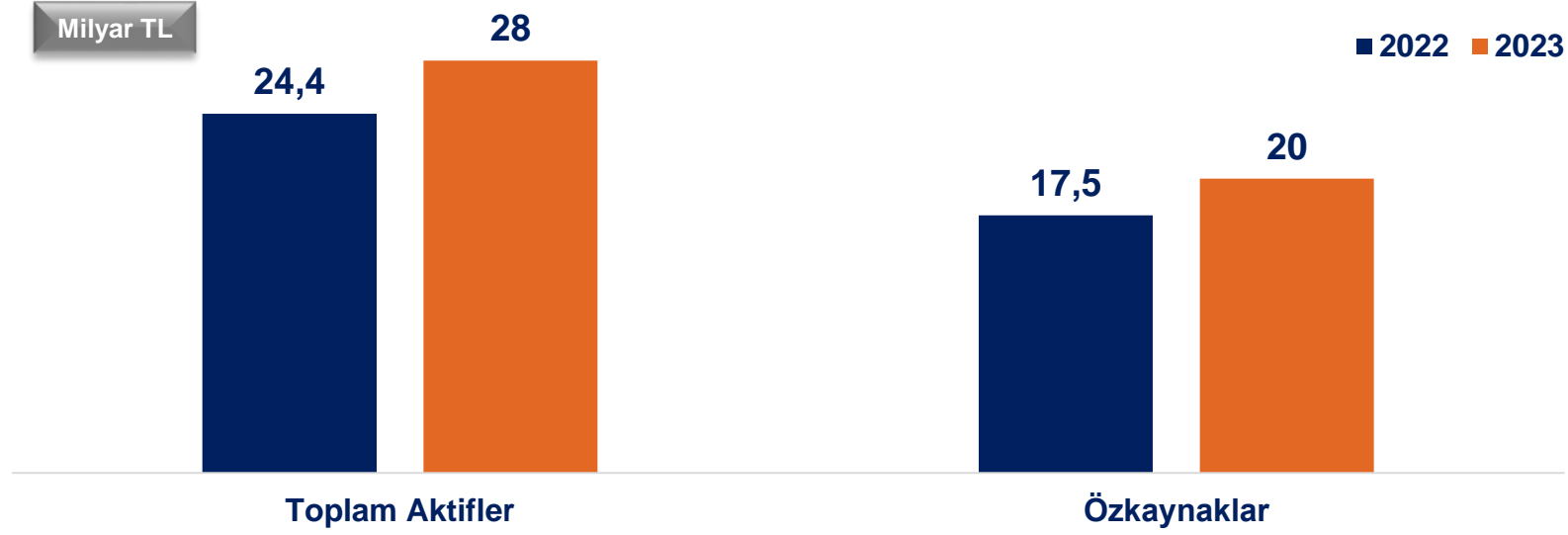


FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO -TL	31.12.2022	31.12.2023
Dönen Varlıklar	2.334.121.839	3.636.328.780
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	782.648.063	72.796.501
<i>Stoklar</i>	1.154.296.366	2.955.929.038
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	397.177.409	607.603.242
Duran Varlıklar	22.056.593.986	24.435.895.935
<i>Gayrimenkuller</i>	21.423.655.654	24.245.683.893
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	632.938.332	190.212.042
TOPLAM AKTİFLER	24.390.715.825	28.072.224.715
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.980.577.822	4.914.585.607
<i>Finansal Borçlar</i>	1.379.045.333	1.908.201.624
<i>Ticari Borçlar</i>	634.243.518	114.318.533
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	1.757.775.874	2.747.698.818
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	209.513.097	144.366.632
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.857.736.166	3.078.627.903
<i>Finansal Borçlar</i>	1.461.631.698	1.877.632.311
<i>Ticari Borçlar</i>	140.057.050	-
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	1.251.154.297	1.195.729.616
<i>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	4.893.122	5.265.976
ÖZKAYNAKLAR	17.552.401.837	20.079.011.205
TOPLAM KAYNAKLAR	24.390.715.825	28.072.224.715

GELİR TABLOSU -TL	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023
Toplam Gelirler	314.103.787	1.578.642.915
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	22.475.359	781.717.208
<i>Kira gelirleri</i>	212.602.255	587.893.601
<i>Proje Ticari Ünite Satış gelirleri</i>	25.550.521	-
<i>Proje Danışmanlık gelirleri</i>	-	81.467.986
<i>Finansal gelirler</i>	53.475.652	127.564.120
Satışların Maliyeti	-73.967.048	-869.253.883
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti</i>	-49.659.109	-832.383.764
<i>Diğer maliyetler</i>	-24.307.939	-36.870.119
Brüt Kar/Zarar	240.136.739	709.389.032
Genel Yönetim giderleri	-70.096.844	-123.291.707
Satış Pazarlama giderleri	-46.284.559	-67.806.662
Diğer gelirler	6.436.134.698	2.245.345.929
Diğer giderler	-89.165.348	-24.745.272
Faaliyet Karı	6.470.724.686	2.738.891.320
Finansal giderler	-92.386.412	-610.922.355
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	682.295.133	481.657.280
Dönem vergi gideri	-3.217.832	-24.585.221
Dönem Karı	7.057.415.575	2.585.041.024
Diğer Kapsamlı Gelir	-2.094.418	2.517.657
NET DÖNEM KARI	7.055.321.157	2.587.558.681

TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ



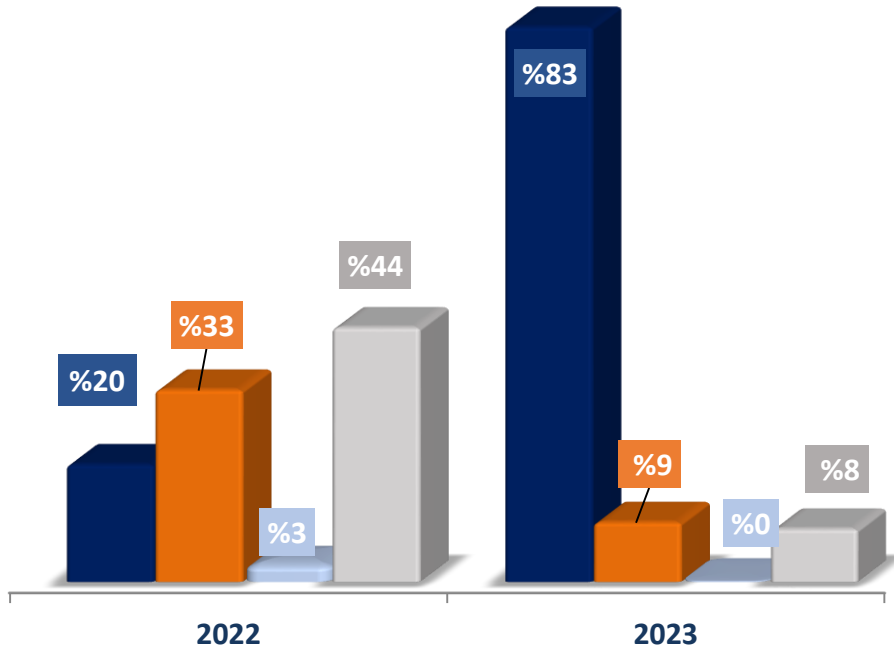
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

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

24.390.715.825

28.072.224.715

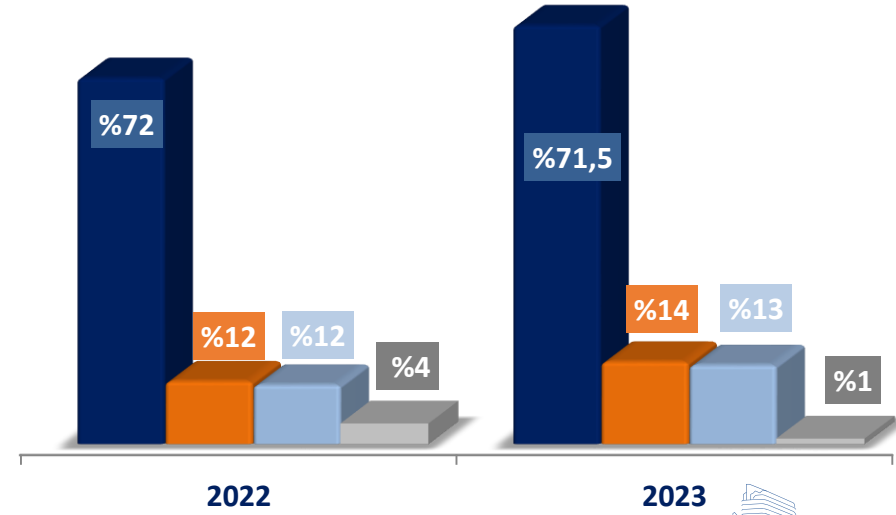


PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Ertelemiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer

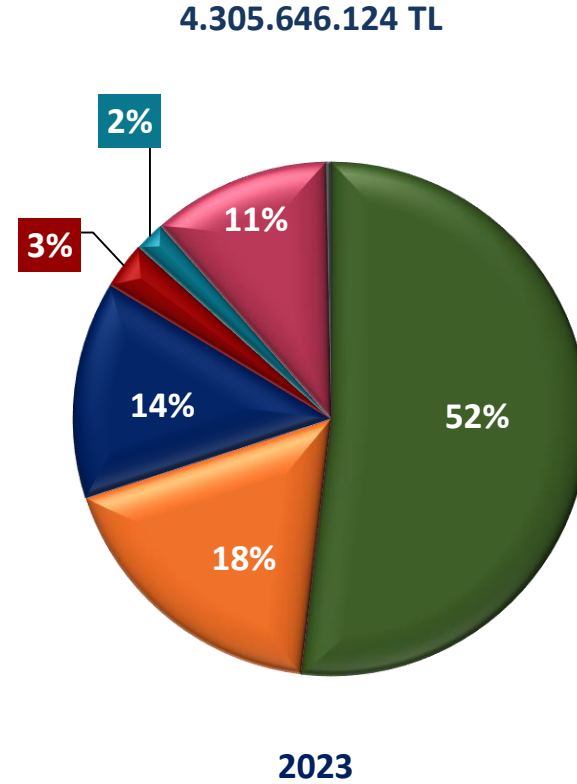
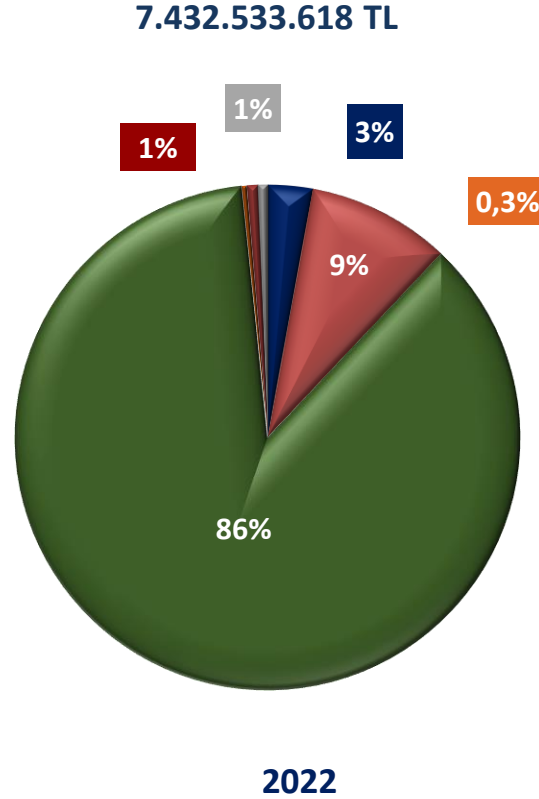
24.390.715.825

28.072.224.715



ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

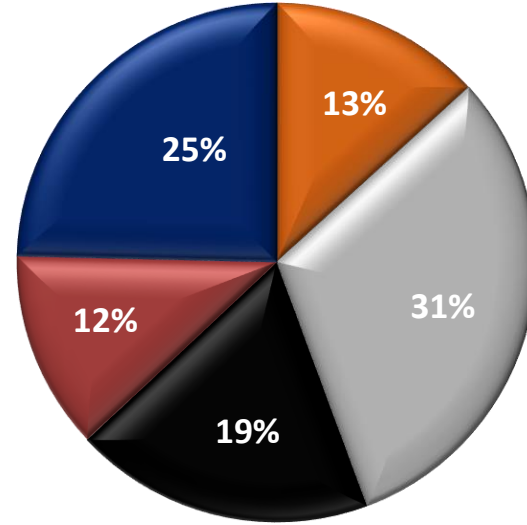
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler
Net Parasal Pozisyon Kazançları
Kira Gelirleri
Finansal Gelirler
Proje Danışmanlık Gelirleri
Diğer



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

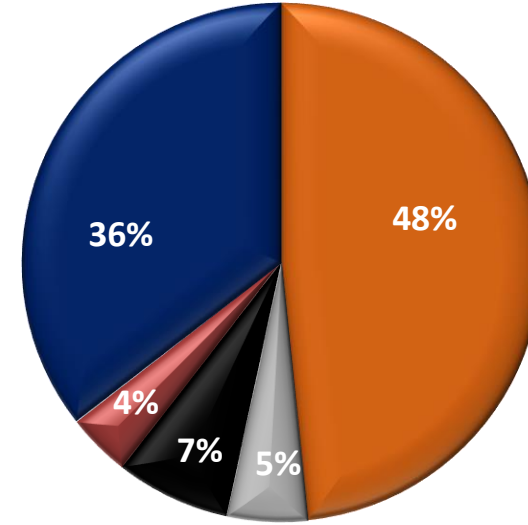
Konut / Gayrimenkul Satış Maliyeti
Genel Yönetim Giderleri
Satış-Pazarlama Gideri
Finansal Gider
Diğer

375.118.043 TL



2022

1.720.605.100 TL



2023



Daha fazla bilgi için:

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü
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.

