



YATIRIMCI SUNUMU  
2024 1. Çeyrek

# KISACA HALK GYO

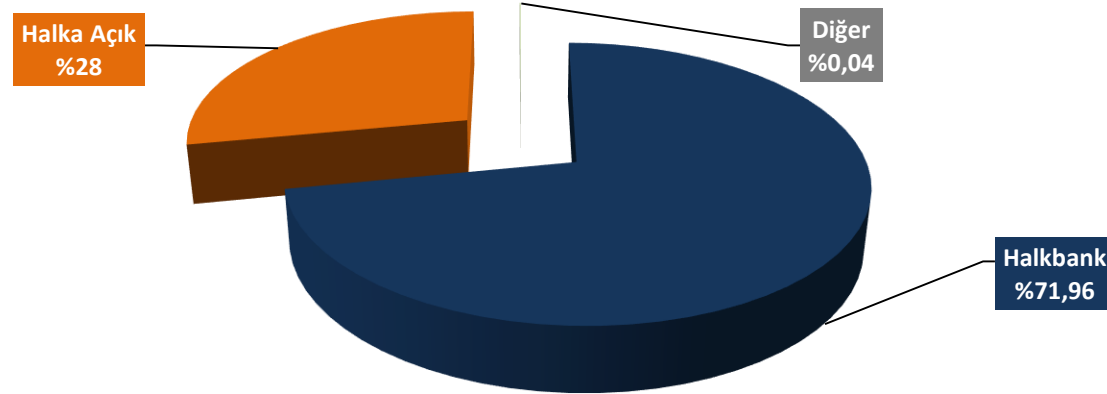
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

## 31.03.2024 tarihi itibarıyla Halk GYO;

**32,3 milyar TL**'ye ulaşan aktif büyüklüğü ve **24,2 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

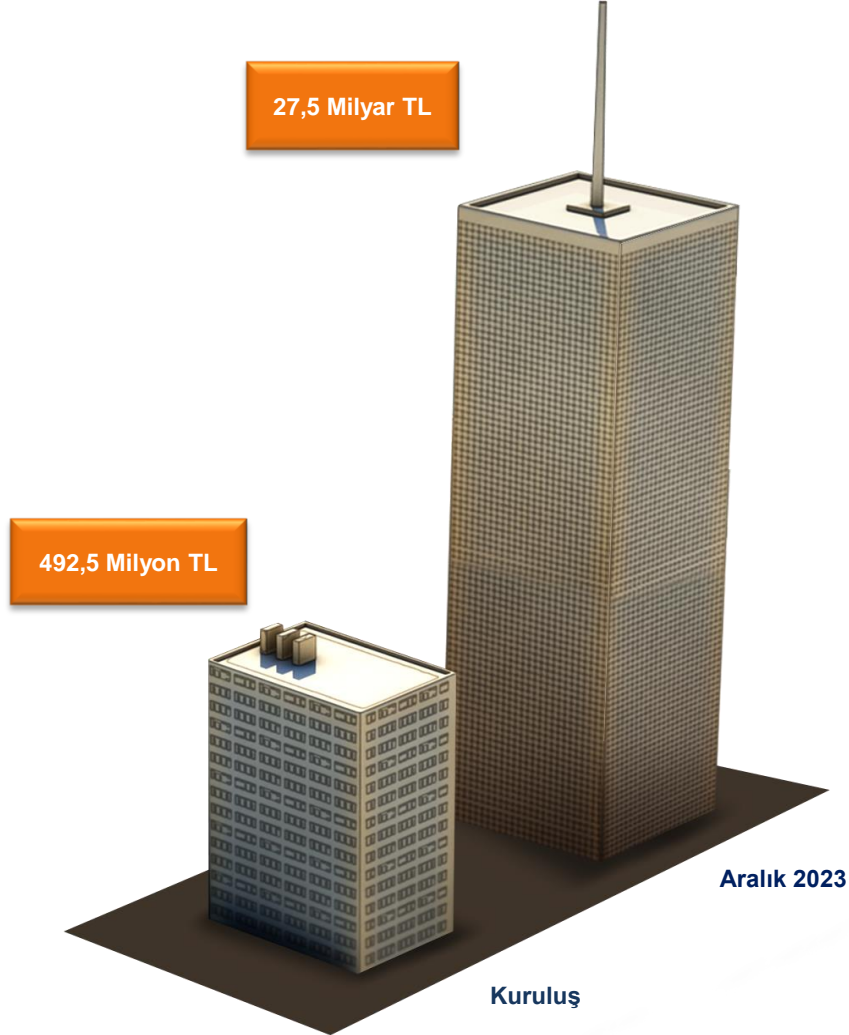
➤ Halk GYO'nun **%28**'i halka açık olup, toplam sermayenin **%71,96**'sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne aittir.



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

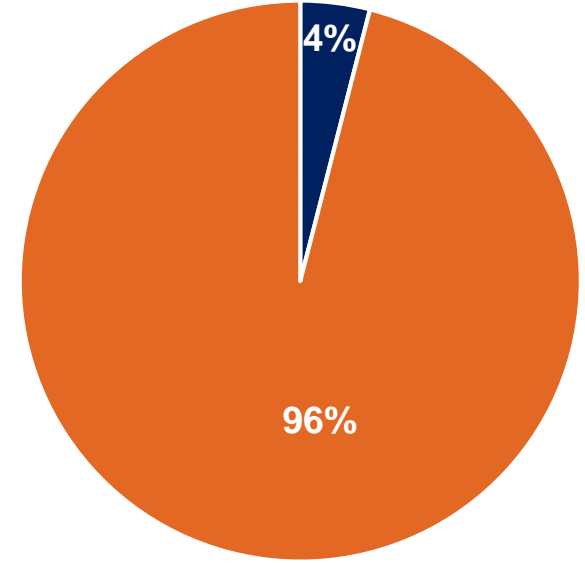


# GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



# GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI

- PROJELENDİRİLMEMİŞ ARSALAR
- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR



# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

## BÖLGESEL DAĞILIMI



# GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2024 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
<b>ARSALAR</b>		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	711.715.747
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	343.452.144
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	34.345.215
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>		<b>1.089.513.106</b>
<b>PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR &amp; PROJELER</b>		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	11.123.397.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	2555.124.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde	2.521.494.174

<sup>1</sup> Projenin Şubat 2024 itibarıyla tamamlanması durumundaki 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.)

<sup>2</sup> Arsa değerleridir. Projeler maliyet değerleri ile stoklarda takip edilmekte olup, ilgili arsa değerleri portföy toplamına dahil edilmemiştir.

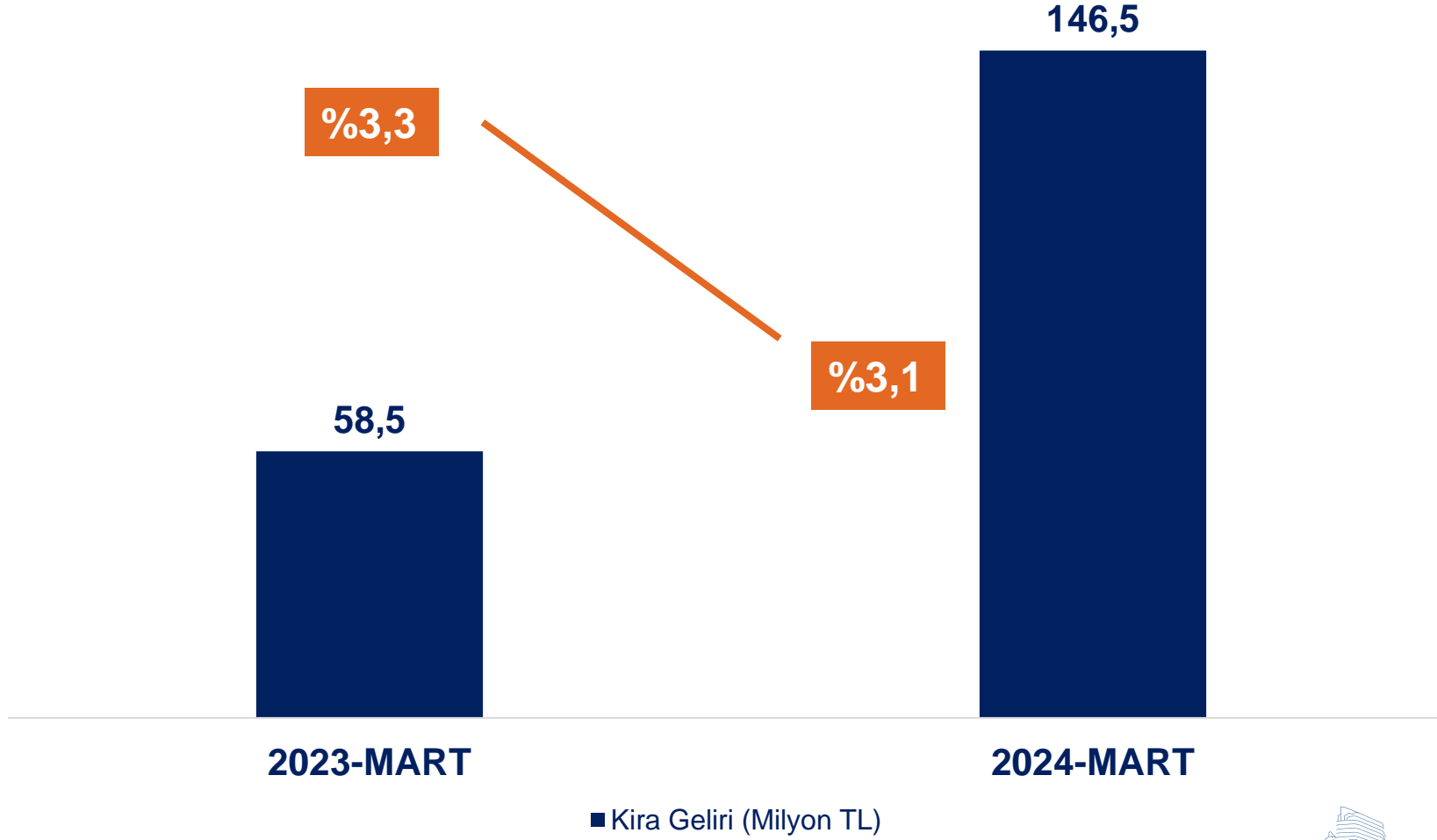


# GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2024 Ocak -Mart Kira Geliri (TL)	2024 Mart *Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	98.966.537	9.950.743.000
İFM Halk Ofis B Blok	<b>Pazarlama Sürecinde</b>	-	7.372.182.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	777.494	2.551.042.157
İstanbul Levent Otel	Otel	18.070.215	2.327.737.101
İstanbul Salıpaazarı Otel	Otel	8.832.513	852.621.449
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	5.916.187	575.318.117
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	1.929.343	408.589.621
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	846.308	371.655.503
İzmir Konak Binası 1	<b>Tadilatla</b>	-	246.503.895
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	1.026.293	190.898.986
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	502.515	182.375.843
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	1.346.065	166.041.347
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	1.578.146	154.814.015
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	1.141.835	150.562.314
Ankara Kızılay Binası	Bakanlık	550.459	127.308.331
İzmir Konak Binası 2	<b>Tadilatla</b>	-	128.433.518
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	881.905	121.617.589
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	621.975	105.858.533
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	751.940	85.507.741
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	928.321	84.204.991
Bursa Binası	<b>Boş</b>	-	83.175.992
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	278.237	76.199.003
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	742.657	56.255.093
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	364.860	54.478.616
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	379.177	40.622.099
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>		<b>146.432.982</b>	<b>26.464.746.854</b>
<b>PORTFÖY TOPLAMI</b>			<b>27.554.259.960</b>

# KİRA GELİRİ - GETİRİ ORANI

  
**Kira Getiri Oranı**  
Bina Kira Gelirleri /  
Bina Satış Ekspertiz  
Değerleri



# 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 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.



# TAMAMLANAN PROJELER

## ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS



Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ŞEKERPİNAR



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 53 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpınar 2023 yılı Mayıs ayında 210 milyon TL (+ KDV) bedel ile 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<sup>2</sup>'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 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 m<sup>2</sup>'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 aylık 35 milyon TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

B Blok için pazarlama süreci devam etmektedir.



# 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 Mart 2024 itibarıyla projede 755 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<sup>2</sup>'den 1500 m<sup>2</sup>'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 2024 itibarıyla projede toplam 131 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 m<sup>2</sup> 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla 138 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

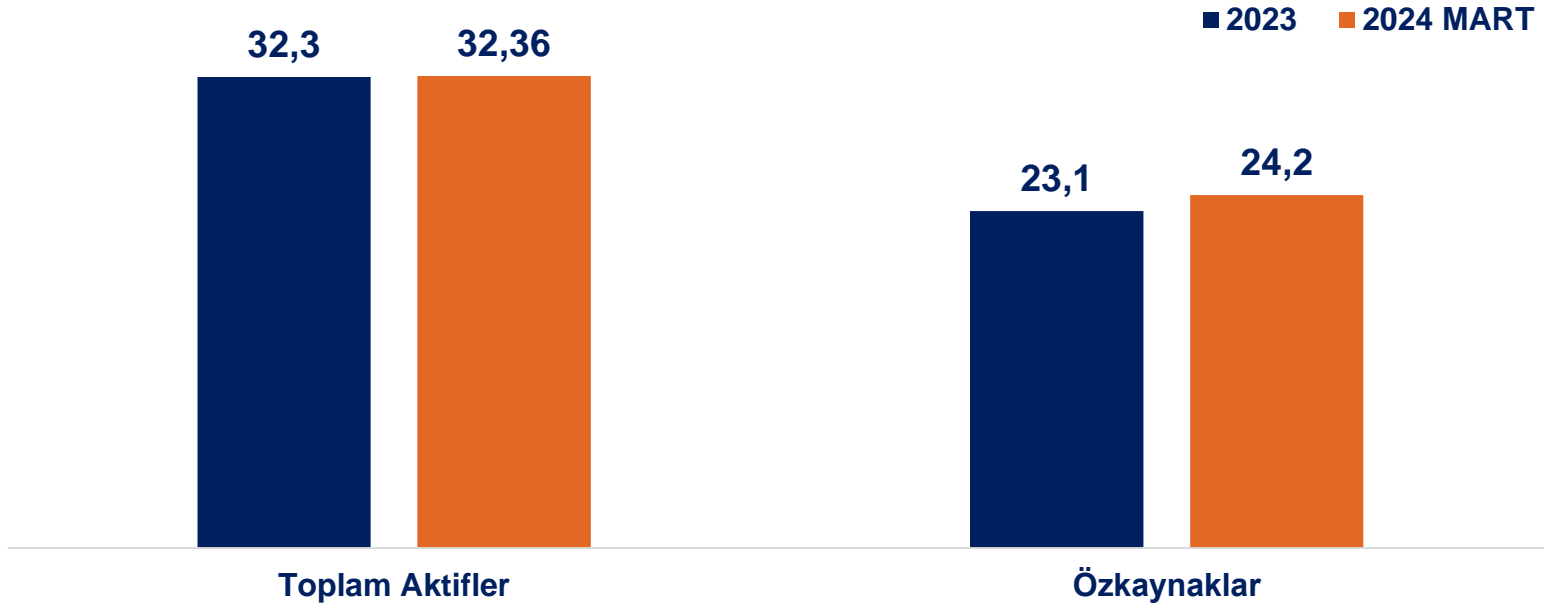


# BAŞLICA FİNANSAL VERİLER

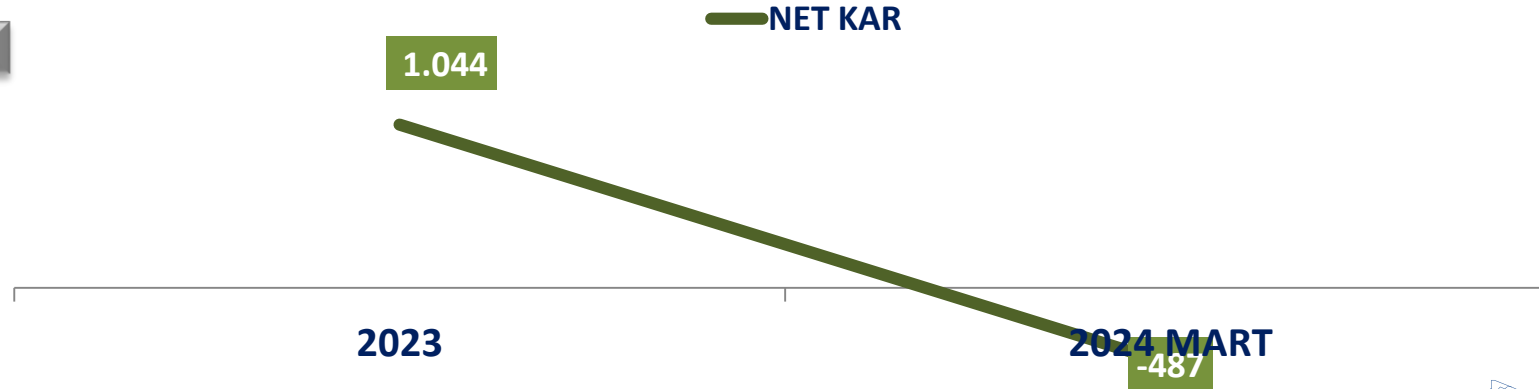
BİLANÇO -TL	ARALIK 2023	MART 2024
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>4.184.091.651</b>	<b>4.597.611.780</b>
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	83.762.291	26.770.785
<i>Stoklar</i>	3.401.199.055	3.868.363.877
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>28.116.827.264</b>	<b>27.763.566.881</b>
<i>Gayrimenkuller</i>	27.897.962.396	27.554.259.960
<b>TOPLAM AKTİFLER</b>	<b>32.300.918.91</b>	<b>32.361.178.661</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.654.900.272</b>	<b>6.342.316.775</b>
<i>Finansal Borçlar</i>	2.195.645.929	2.335.483.878
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	3.161.601.819	3.679.078.579
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>3.542.380.816</b>	<b>1.815.346.651</b>
<i>Finansal Borçlar</i>	2.160.471.771	880.214.126
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	1.375.849.821	929.188.209
<b>Özkaynaklar</b>	<b>23.103.637.827</b>	<b>24.203.515.235</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>32.300.918.91</b>	<b>32.361.178.661</b>

GELİR TABLOSU -TL	MART 2023	MART 2024
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>107.345.121</b>	<b>161.764.386</b>
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	-	-
<i>Kira gelirleri</i>	58.577.802	146.432.982
<i>Proje Konut Satış gelirleri</i>	-	-
<i>Danışmanlık gelirleri</i>	-	12.379.521
<i>Finansal gelirler</i>	48.767.319	2.951.883
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(2.116.320)</b>	<b>(10.320.109)</b>
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>105.228.801</b>	<b>151.444.277</b>
Genel Yönetim giderleri	(43.682.470)	(31.899.486)
Satış Pazarlama giderleri	(54.542.070)	(15.308.608)
Diğer gelirler	37.375.493	3.504.503
Diğer giderler	(637.226)	(467.523.845)
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>43.742.528</b>	<b>(359.783.159)</b>
Finansal giderler	(24.942.741)	(504.048.749)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	1.025.494.477	376.899.785
<b>NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>1.044.294.264</b>	<b>(486.932.123)</b>

Milyar TL



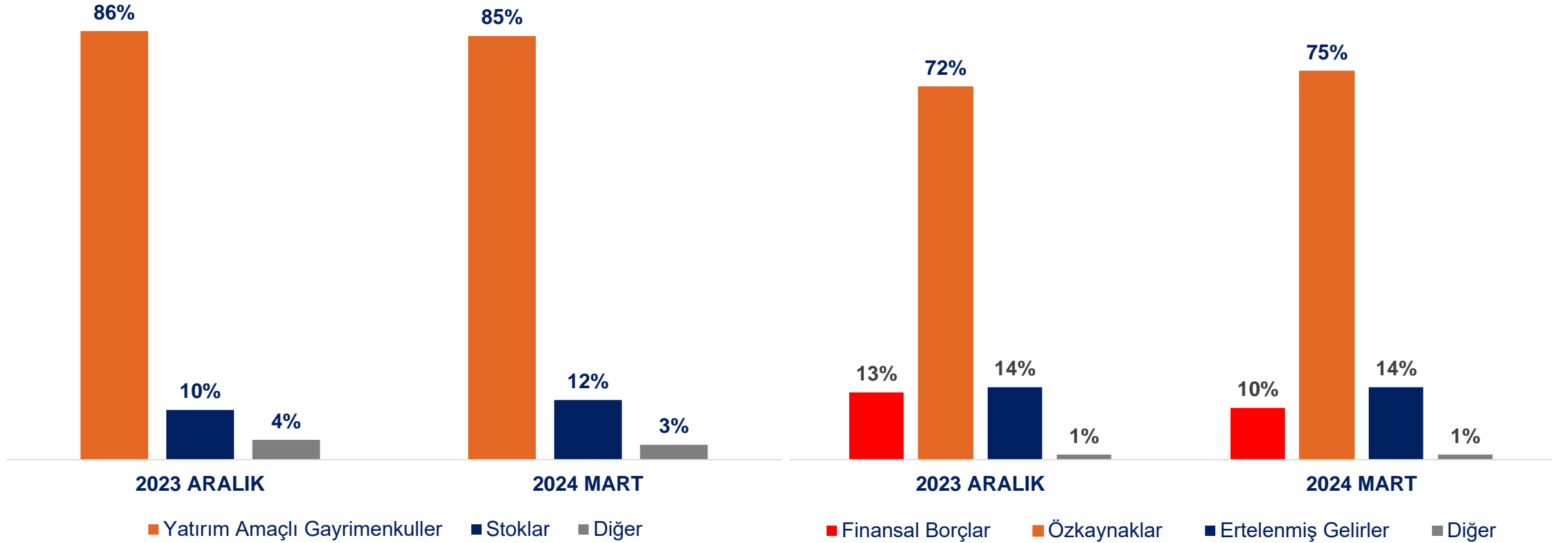
Milyon TL



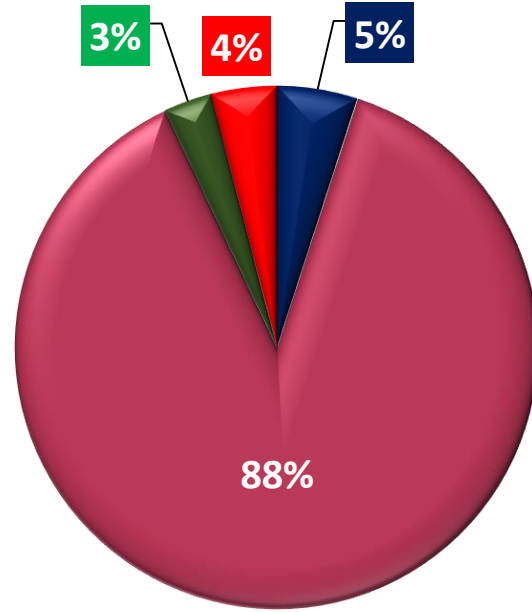
# AKTİF - PASİF DAĞILIMI

## Aktif Dağılımı

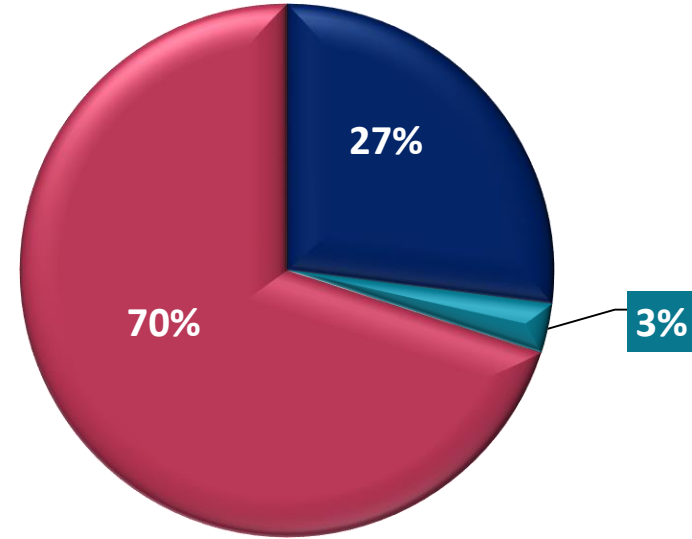
## Pasif Dağılımı



# ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



2023 MART



2024 MART

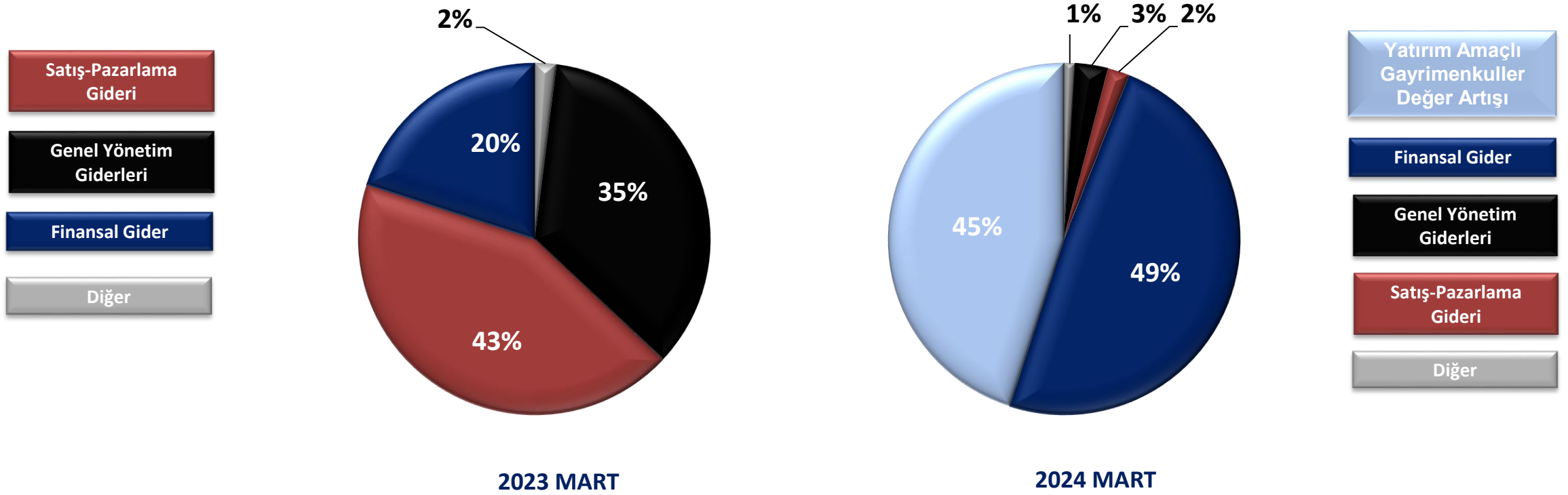


\*Diğer kalemi içerisinde proje danışmanlık geliri, finansal gelir ve kur farkı geliri yer almaktadır.





# ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



**Daha fazla bilgi için:**

**Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü**  
[ir@halkgyo.com.tr](mailto: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.

