



YATIRIMCI SUNUMU
2024 2. Çeyrek

KISACA HALK GYO

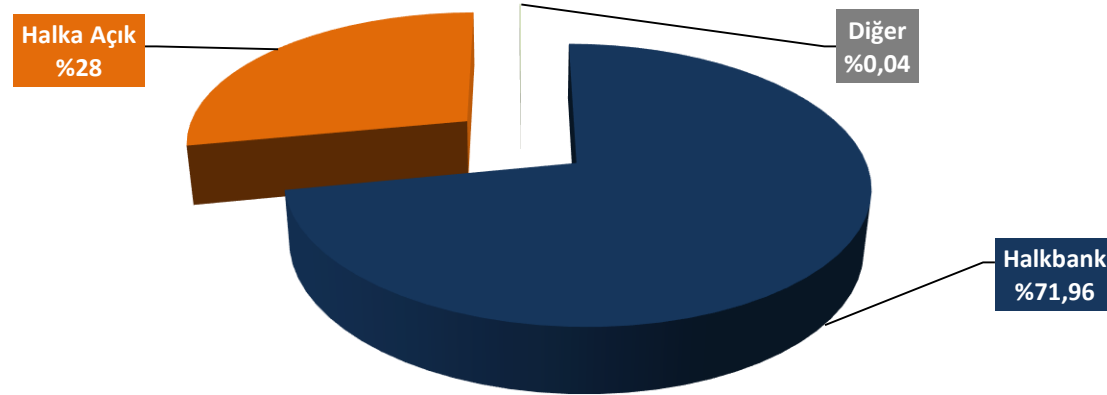
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

30.06.2024 tarihi itibarıyla Halk GYO;

38,1 milyar TL’ye ulaşan aktif büyüklüğü ve **28,0 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.

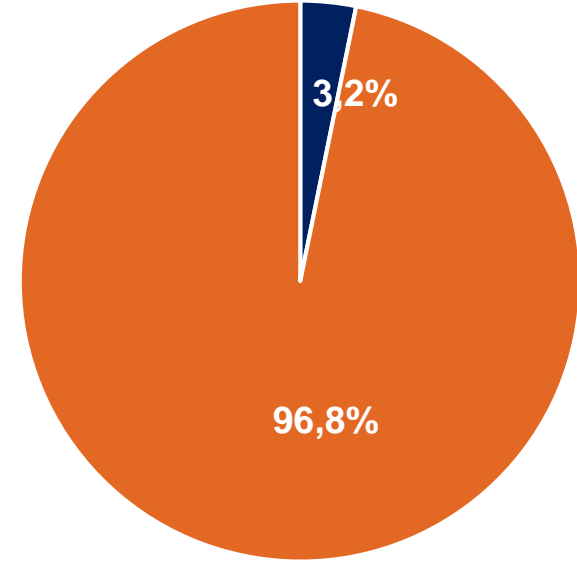


GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI

- PROJELENDİRİLMEMİŞ ARSALAR
- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

| ARSA DEĞERLERİ | Durum Bilgisi | 2024 Haziran 1Gerçeğe Uygun Değerler (TL) |
|--|----------------------------|---|
| ARSALAR | | |
| Antalya Arsası | Arsa (boş) | 629.280.000 |
| Beykoz Arsası | Arsa (boş) | 390.000.000 |
| Salıpazarı Arsası | Arsa (otopark) | 37.737.000 |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ | | 1.057.017.000 |
| PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER | | |
| Dilovası Modern Sanayi Sitesi | İnşaat ve satış aşamasında | 2682.490.000 |
| Paye Sakarya | İnşaat ve satış aşamasında | 2626.301.000 |
| İzmir Evora | İnşaat ve satış sürecinde | 32.591.123.586 |

¹30.06.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

² Haziran 2024 tarihli arsa ekspertiz değerleridir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.

³ Projenin Haziran 2024 itibarıyla tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. 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.)

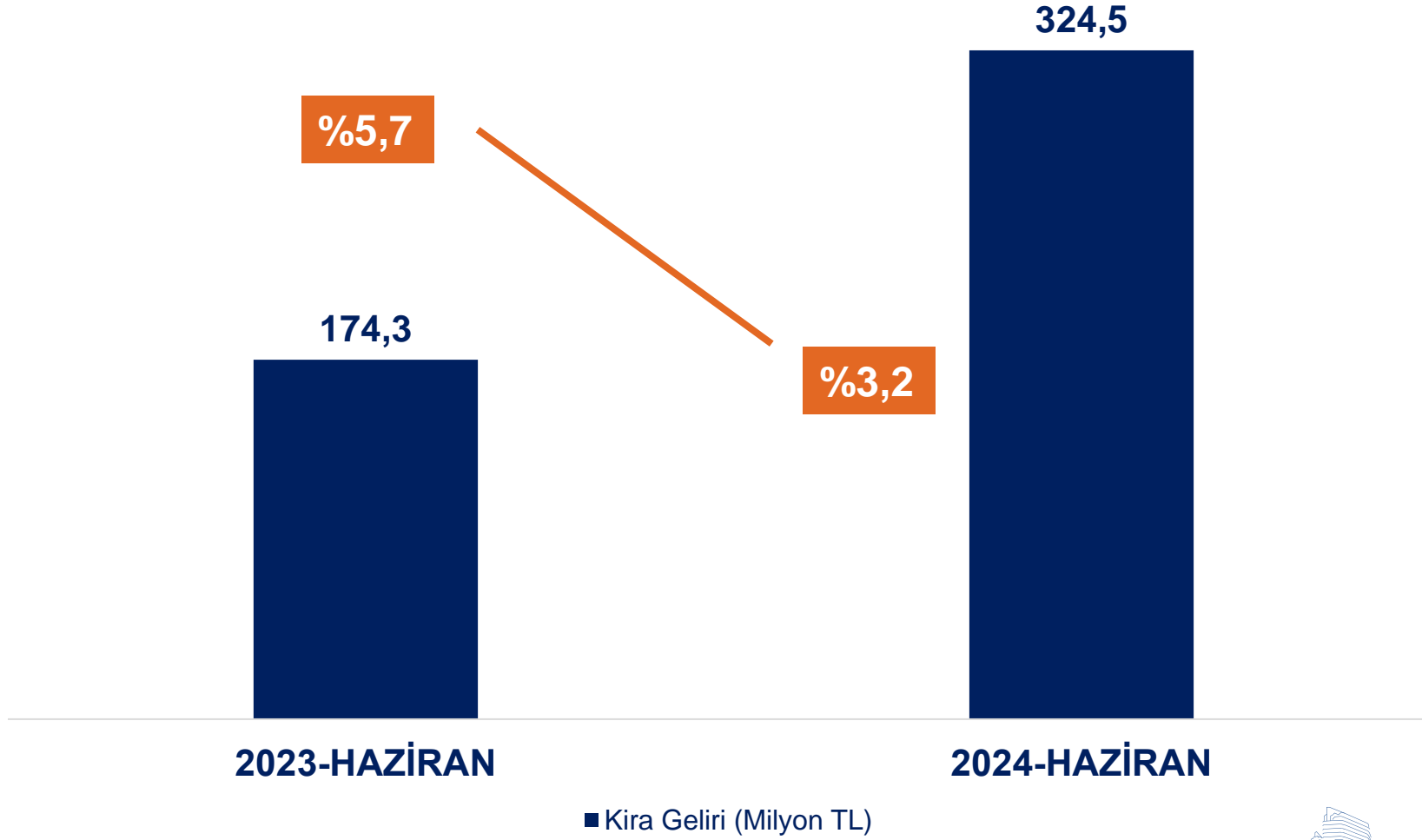


GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

| KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR | Mevcut Kullanım Bilgisi | 2024 Ocak - Haziran Kira Geliri (TL) | 2024 Haziran Gerçeğe Uygun Değerler (TL) |
|---------------------------------|-------------------------|---|--|
| İFM Halk Ofis A Blok | Banka Genel Müdürlüğü | 204.885.000 | 12.000.617.000 |
| İFM Halk Ofis B Blok | Boş | - | 8.905.972.000 |
| Ataşehir Finans Kule | Teknopark | 16.376.103 | 2.816.010.000 |
| İstanbul Levent Otel | Otel | 40.790.646 | 2.750.000.000 |
| İstanbul Salıpazarı Otel | Otel | 18.285.467 | 996.880.000 |
| Şekerpınar Bankacılık Merkezi | Bankacılık Merkezi | 14.270.799 | 639.000.000 |
| İstanbul Karaköy Binası | Banka Binası | 3.994.212 | 465.000.000 |
| İstanbul Beyoğlu Binası | Otel | 1.752.065 | 408.000.000 |
| İzmir Konak Binası 1 | Tadilat | - | 270.305.000 |
| İstanbul Caddebostan Binası | Banka Şubesi | 2.124.677 | 198.050.000 |
| İstanbul Etiler Binası | Banka Şubesi | 1.652.514 | 200.828.000 |
| İstanbul Beşiktaş Binası | Banka Şubesi | 2.786.685 | 186.430.000 |
| İstanbul Bakırköy Binası | Banka Şubesi | 3.267.148 | 186.000.000 |
| İstanbul Şişli Binası | Banka Şubesi | 2.363.878 | 162.118.000 |
| Ankara Kızılay Binası | Banka Şubesi /Bakanlık | 1.145.727 | 142.170.000 |
| İzmir Konak Binası 2 | Boş | - | 142.500.000 |
| İstanbul Ataköy Binası | Banka Şubesi | 1.825.759 | 140.000.000 |
| İstanbul Nişantaşı Binası | Banka Şubesi | 1.287.671 | 119.000.000 |
| İstanbul Fatih Binası | Banka Şubesi | 1.556.700 | 105.000.000 |
| Kocaeli Binası | Banka Şubesi | 1.921.852 | 96.000.000 |
| Bursa Binası | Boş | - | 92.000.000 |
| Ankara Başkent Binası | Banka Şubesi / Otel | 934.348 | 118.350.000 |
| Ankara Bahçelievler Binası 1 | Banka Şubesi | 1.537.482 | 63.870.000 |
| Adapazarı Binası | Banka Şubesi | 755.350 | 59.166.000 |
| Ankara Bahçelievler Binası 2 | Mağaza | 1.000.007 | 49.500.000 |
| TOPLAM BİNA DEĞERİ | | 324.514.060 | 31.312.766.000 |
| PORTFÖY TOPLAMI | | | 32.369.783.000 |

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 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.



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.



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 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 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.



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.



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. 30 Haziran 2024 itibarıyla projede 781 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.

30 Haziran 2024 itibarıyla projede toplam 145 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, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 144 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

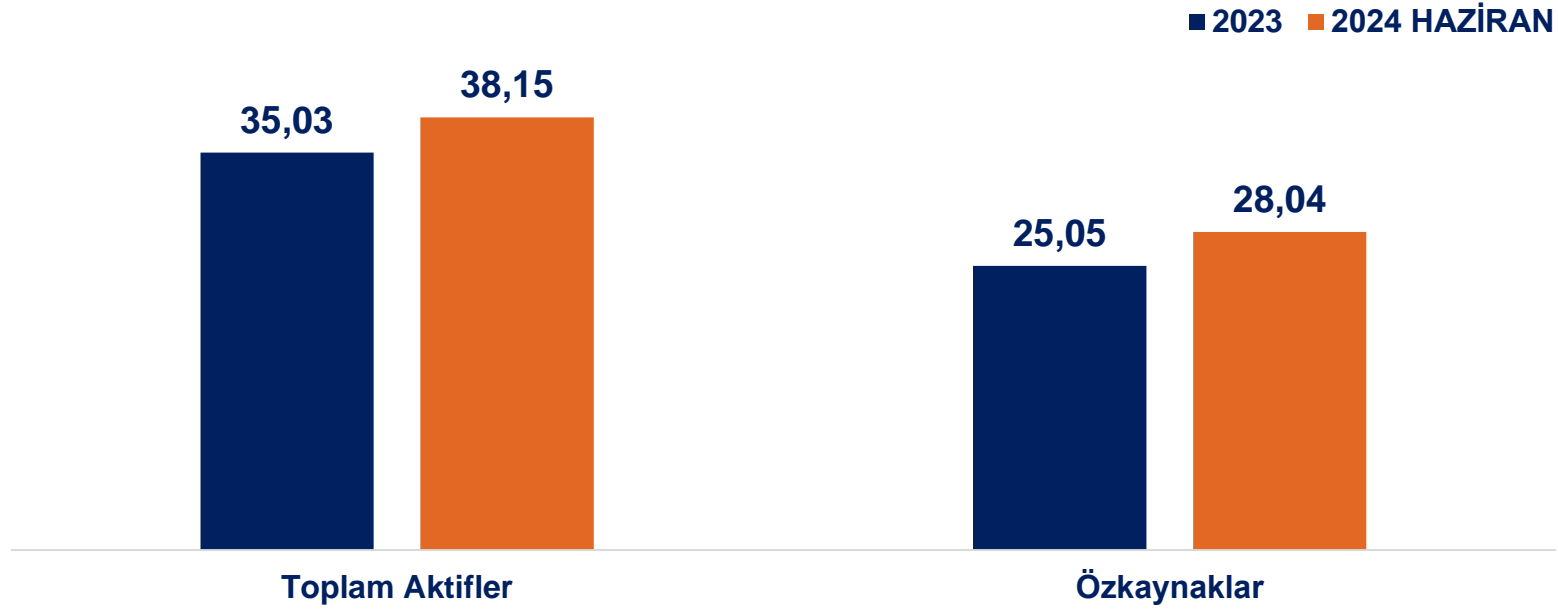


BAŞLICA FİNANSAL VERİLER

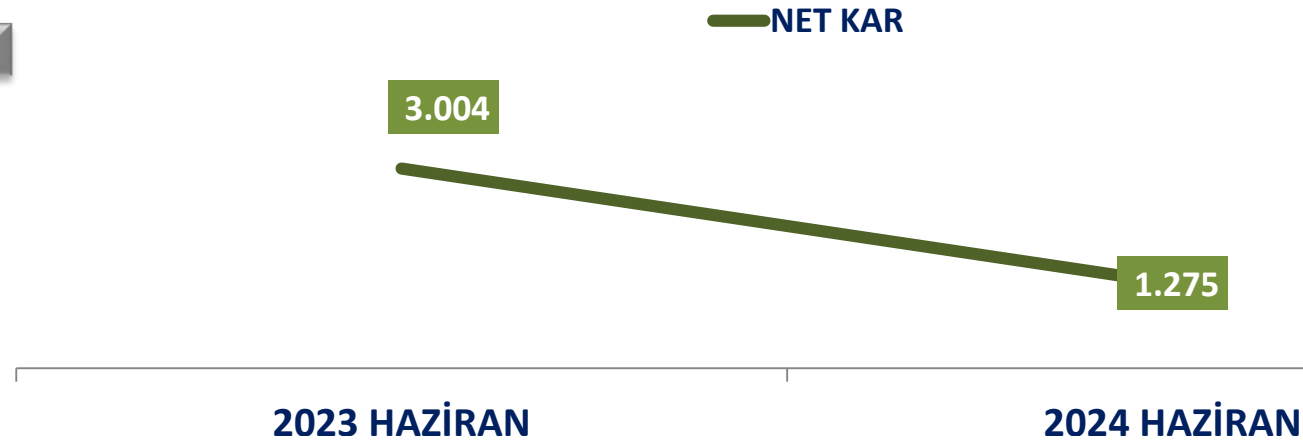
| BİLANÇO -TL | ARALIK 2023 | HAZİRAN 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Dönen Varlıklar | 4.535.759.757 | 5.655.642.492 |
| <i>Nakit ve Benzerleri</i> | 90.802.416 | 19.966.756 |
| <i>Stoklar</i> | 3.687.065.935 | 4.766.382.070 |
| Duran Varlıklar | 30.497.325.373 | 32.493.808.347 |
| <i>Gayrimenkuller</i> | 30.242.754.142 | 32.369.783.000 |
| TOPLAM AKTİFLER | 35.033.085.130 | 38.149.450.839 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 6.147.499.177 | 8.998.933.038 |
| <i>Finansal Borçlar</i> | 2.380.187.451 | 3.763.494.455 |
| <i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i> | 3.427.330.827 | 4.965.279.724 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 3.840.113.860 | 1.109.679.708 |
| <i>Finansal Borçlar</i> | 2.342.056.945 | 1.007.810.892 |
| <i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i> | 1.491.488.421 | 95.550.024 |
| Özkaynaklar | 25.045.472.093 | 28.040.838.093 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 35.033.085.130 | 38.149.450.839 |

| GELİR TABLOSU -TL | HAZİRAN 2023 | HAZİRAN 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| Toplam Gelirler | 1.401.124.521 | 348.509.937 |
| <i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i> | 975.071.746 | - |
| <i>Kira gelirleri</i> | 310.603.231 | 324.514.061 |
| <i>Proje Konut Satış gelirleri</i> | - | - |
| <i>Danışmanlık gelirleri</i> | - | 17.420.005 |
| <i>Finansal gelirler</i> | 115.449.544 | 6.575.871 |
| Satışların Maliyeti | (909.897.691) | (25.228.403) |
| Brüt Kar/Zarar | 491.226.830 | 323.281.534 |
| Genel Yönetim giderleri | (81.779.441) | (68.995.625) |
| Satış Pazarlama giderleri | (64.218.990) | (36.698.320) |
| Diğer gelirler | 2.921.356.236 | 1.648.788.524 |
| Diğer giderler | (3.026.691) | (153.987.320) |
| Faaliyet Karı | 3.263.557.944 | 1.712.388.793 |
| Finansal giderler | (274.798.033) | (1.037.438.753) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) | 15.844.511 | 555.443.789 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) /Geliri | - | 44.903.019 |
| NET DÖNEM KARI (ZARARI) | 3.004.604.422 | 1.275.296.848 |

Milyar TL

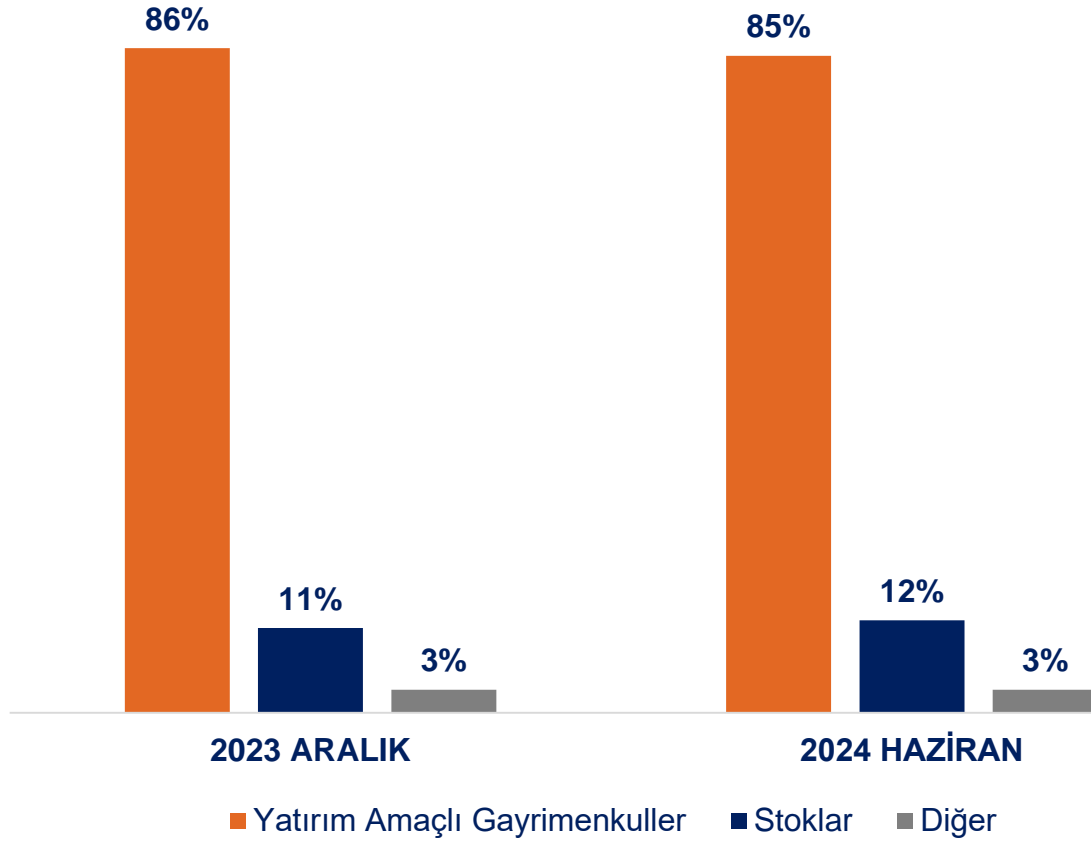


Milyon TL

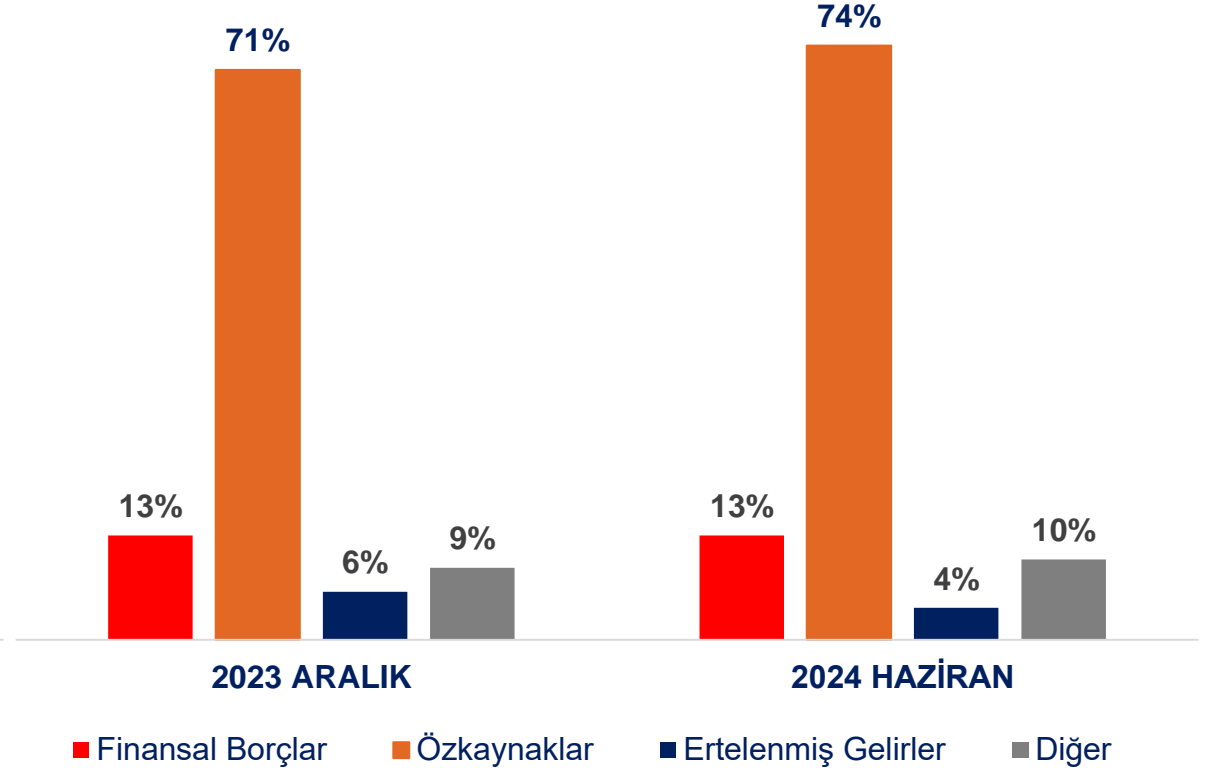


AKTİF - PASİF DAĞILIMI

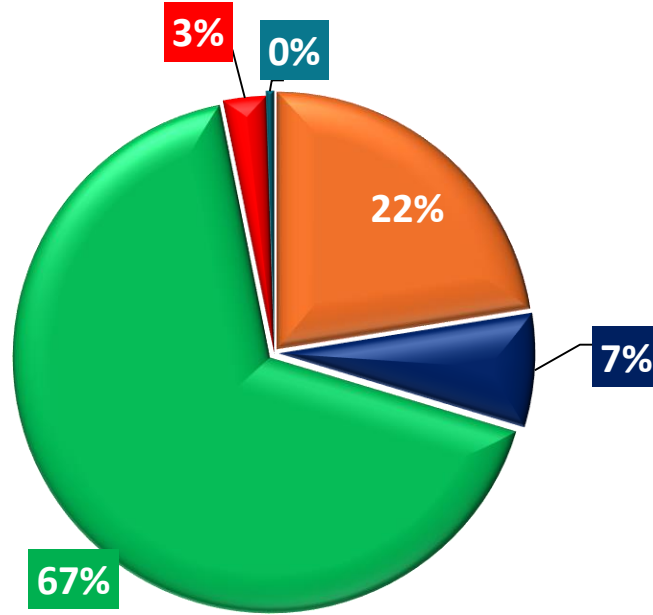
Aktif Dağılımı



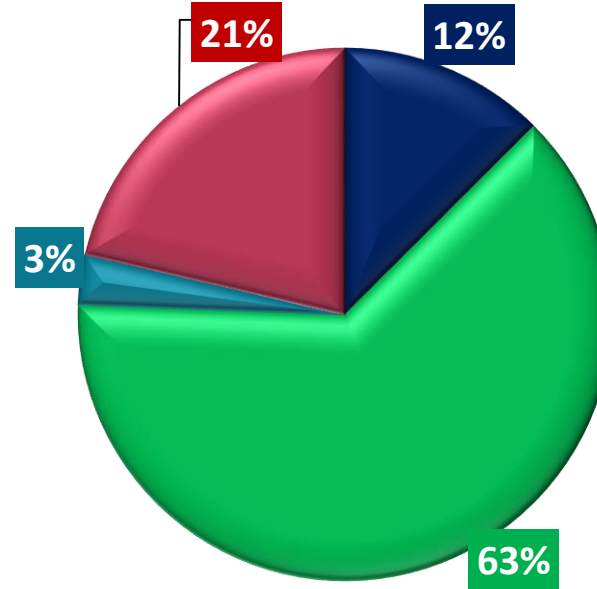
Pasif Dağılımı



ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



2023 HAZİRAN



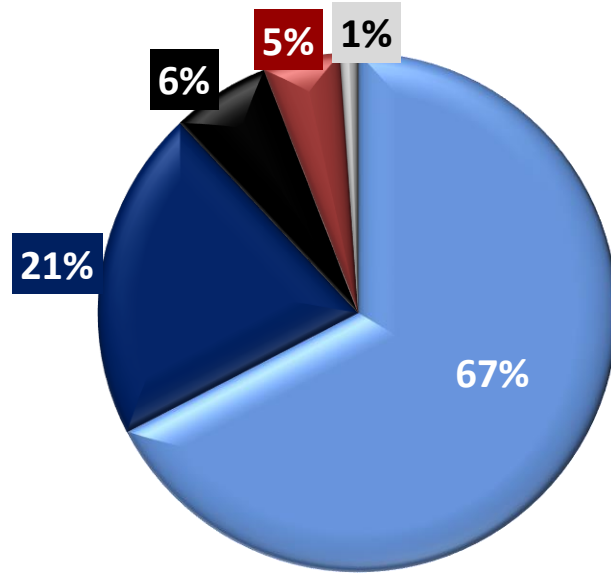
2024 HAZİRAN



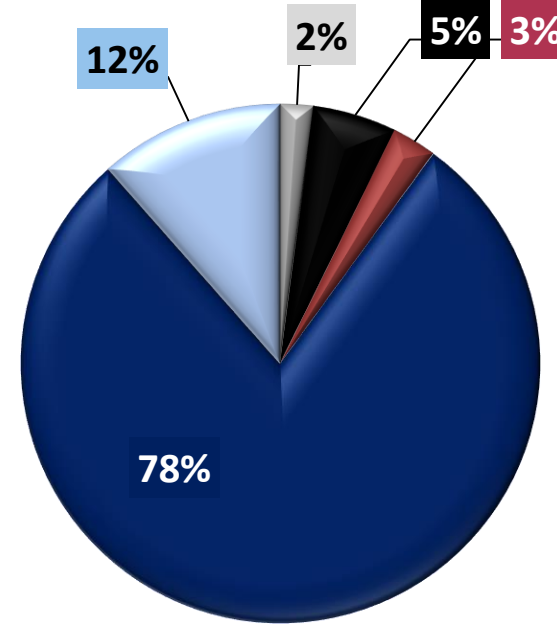
*Diğer kalemi içerisinde proje danışmanlık geliri, finansal gelir ve kur farkı geliri yer almaktadır.



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2023 HAZİRAN



2024 HAZİRAN



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.

