

# HALKGYO GELECEĐE YATIRIM ORTAKLIĞI



2013  
III.ÇEYREK

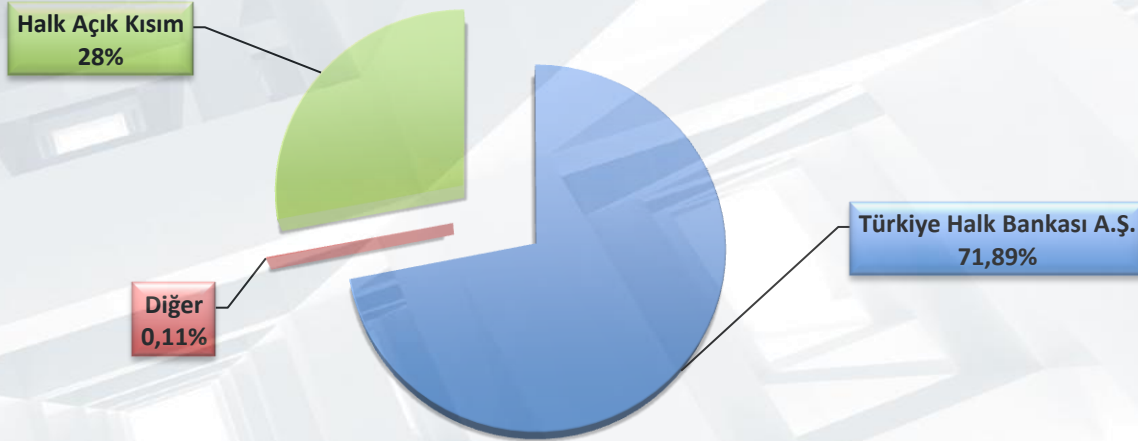
YATIRIMCI SUNUMU

# KISACA HALK GYO

- 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.
- Şubat 2013' de halka arz olan Halk GYO "HLGYO" kodu ile BIST' de işlem görmektedir.

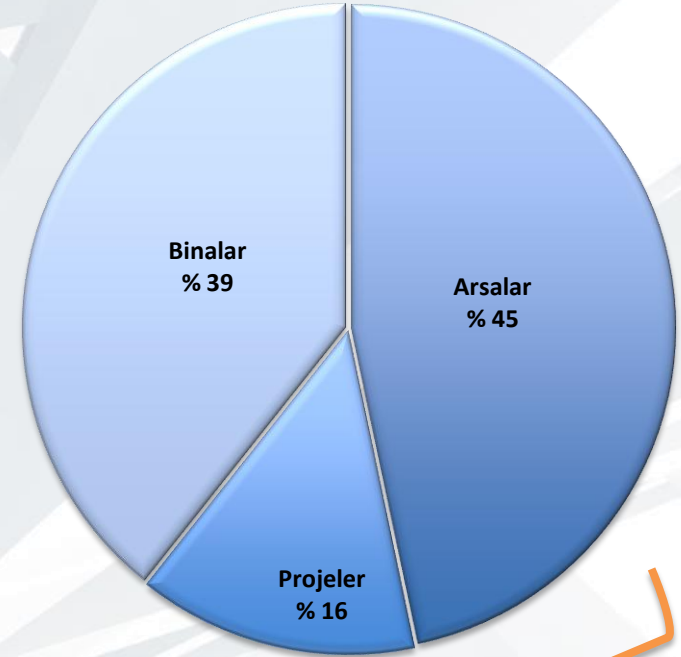
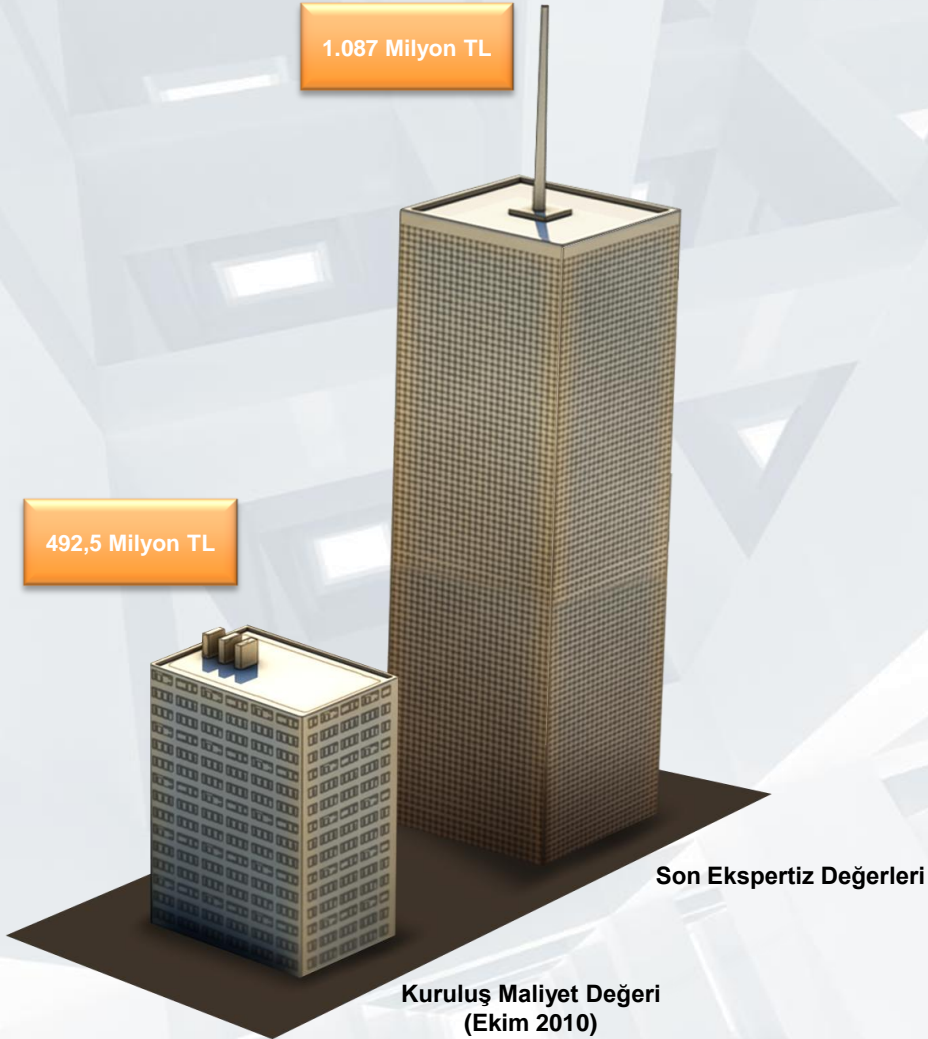
## **30.09.2013 itibariyle Halk GYO:**

- ❖ 842 milyon TL piyasa değeri ve 754 milyon TL özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.
- Halk GYO' nun %28'i halka açık olup, borsada işlem gören paylar ile birlikte toplam sermayenin %76,75'i Halkbank A.Ş.' ne aittir.



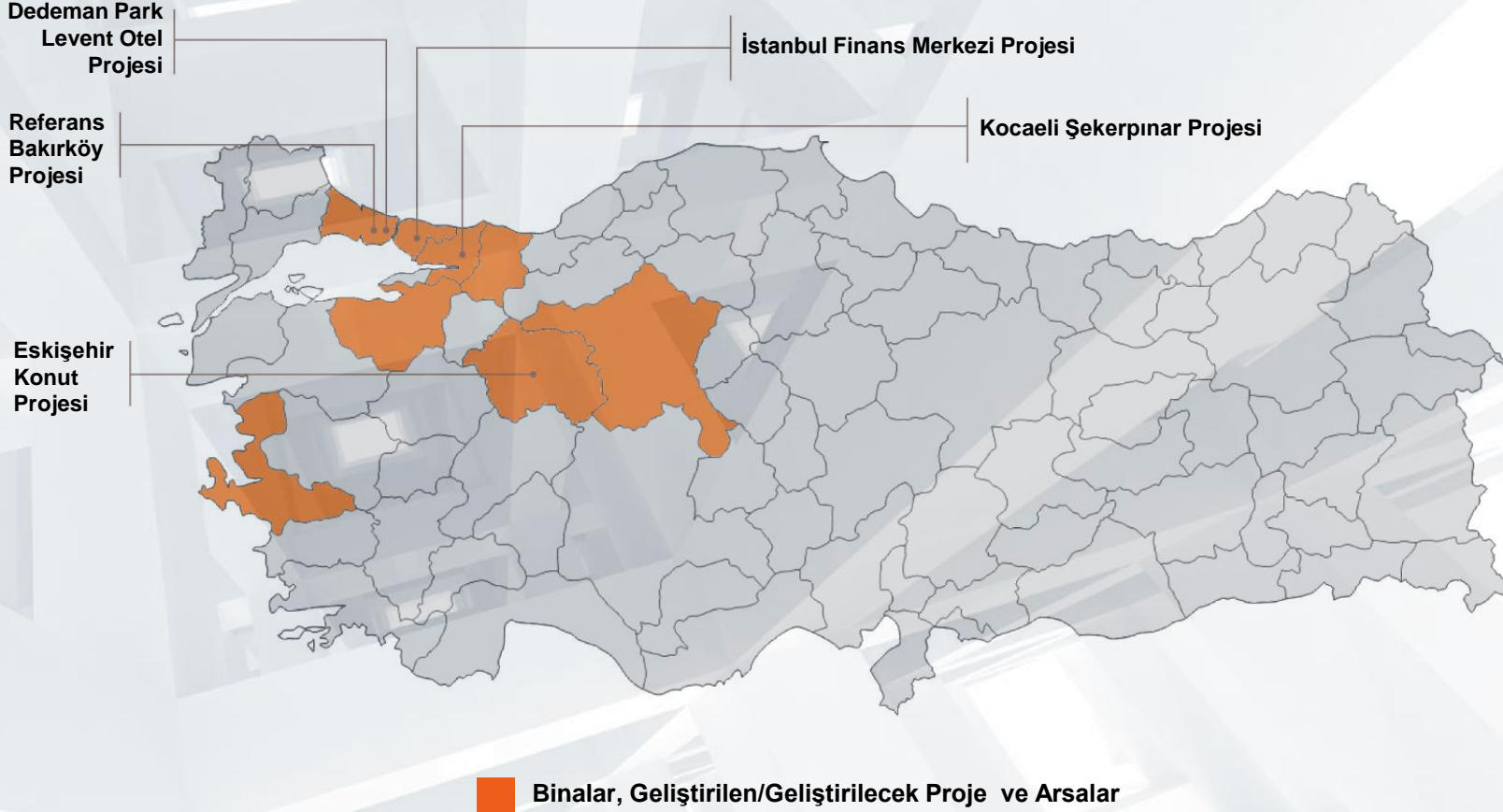
# GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

# GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



Arsa & Projeler  
Toplamı  
%61

# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



# GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

	Kayıtlı Maliyet Değeri 30.09.2013	Son Ekspertiz Değerleri
<b>GAYRİMENKULLER</b>		
İstanbul Ataşehir Arsası	237.561.906	494.750.000
Levent Otel Projesi	34.577.633	53.770.000
*Eskişehir Konut Projesi	9.511.592	6.286.886
Kocaeli Operasyon Merkezi Projesi	10.249.339	14.850.000
*Referans Bakırköy Projesi	31.765.625	90.500.000
<b>Arsa ve Projeler Toplamı</b>	<b>323.666.095</b>	<b>660.156.886</b>
İstanbul Karaköy Binası	23.387.690	24.700.000
İstanbul Salıpazarı Binası	21.797.991	39.530.000
İzmir Konak Binası 1	13.211.979	14.942.085
Ankara Kızılay Binası	12.381.649	16.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.961.029	15.784.000
İstanbul Beşiktaş Binası	11.842.380	13.075.590
İstanbul Etiler Binası	10.964.237	12.379.745
İstanbul Şişli Binası	10.888.243	11.606.582
İzmir Konak Binası 2	10.210.374	12.000.000
Ankara Başkent Binası	9.484.774	12.400.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.968.854	16.524.000
Bursa Binası	8.434.884	8.865.000
İzmir Karşıyaka Binası	8.384.272	9.805.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.596.902	8.310.000
Kocaeli Binası	6.479.309	7.950.000
İstanbul Fatih Binası	6.312.116	7.835.000
İstanbul Caddebostan Binası	6.110.812	6.502.500
Sakarya Adapazarı Binası	5.917.084	7.350.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.656.788	7.200.000
İstanbul Ataköy Binası	5.007.607	8.918.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.980.508	6.310.000
Ataşehir Finans Plaza	125.638.776	159.000.000
<b>Binalar Toplamı</b>	<b>334.618.258</b>	<b>426.987.502</b>
<b>Portföy Toplamı</b>	<b>658.284.353</b>	<b>1.087.144.388</b>

**KİRA GELİRİ ELDE  
EDİLEN  
GAYRİMENKULLER**

\*Eskişehir ve Bakırköy projeleri stoklar hesabından takip edilmektedir.

# KİRA GETİRİ ORANLARI

Kira Gelirleri (TL)

4.073.794

6.896.228

7.000.728

6.958.874

7.053.976

7.057.301

7.065.163

7,77%

6,68%

8,21%

6,75%

8,34%

6,85%

8,30%

6,56%

8,42%

6,65%

8,42%

6,65%

8,45%

6,62%

Kira Gelirleri/  
Binalar Defter Değeri

Kira Gelirleri/  
Binalar Son Ekspertiz  
Değeri

1.Ç 2012

2.Ç 2012

3.Ç 2012

4.Ç 2012

1.Ç 2013

2.Ç.2013

3.Ç.2013

# HALKBANK FİNANS KULE



2012 yılında, İstanbul Finans Merkezi bölgesi yakınlarında bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası inşa halindeyken portföye katılmış ve inşaatının tamamlanmasını müteakip Halkbank'a 4 yıllığına kiralanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Brüt Alanı.....	13.694 m <sup>2</sup>
Ofis Sayısı.....	92
Dükkan Sayısı.....	13
Kayıtlı Değer.....	125.6 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	159 milyon TL
Yıllık kira bedeli.....	6 milyon USD

\*2012 yılı Nisan ayında 3 yıllık kira bedeli 18 milyon USD peşin tahsil edilmiştir.

# İSTANBUL FİNANS MERKEZİ



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak proje dahilindeki arsamız üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 bina inşa etmeyi planlamaktayız. A sınıfı yüksek standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası, BDDK ve SPK gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Mimari tasarım çalışmaları devam eden ve yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında, 50 bin kişiye istihdam sağlayacak, 25 bin ziyaretçi kapasitesi ve 11 bin kişilik yaşayan nüfusuyla haftanın 7 günü 24 saat canlı bir merkez olacaktır.

Ocak-Eylül 2013 dönemi içerisinde proje için mimari tasarım firması ve proje yönetim firması seçim süreçleri tamamlanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Yüz Ölçümü.....	28.732 m <sup>2</sup>
Kayıtlı Değer.....	237,5 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	494,7 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2016 IV. Çeyrek



## DEDEMAN PARK LEVENT



Portföyümüzde bulunan Levent arsası üzerinde inşasına başlanan proje Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olacak binanın Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir. Proje bitiminde, otel binasının Dedeman Hotels & Resorts International'a 10 yıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Dedeman Park Levent, LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası adaydır.

Ocak-Eylül 2013 dönemi içerisinde projenin yüklenici firma seçim süreci tamamlanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Şişli/Levent
Yüz Ölçümü.....	2.721 m <sup>2</sup>
Kayıtlı Değer.....	34,5 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	53,7 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2014 III. Çeyrek

## REFERANS BAKIRKÖY



Gelir paylaşımı yöntemi ile Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirdiğimiz "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 yükselmektedir.

Projede dönem içerisinde tadilat ruhsatı alınmış olup, 256 olan konut sayısı 254 adete ve 70 olan ticari ünite sayısı 73 adete revize edilmiştir.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla toplam 105.313.562 TL tutarında satış gerçekleştirilmiştir.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Bakırköy
Yüz Ölçümü.....	13.073 m <sup>2</sup>
Kayıtlı Değer.....	31,7 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	180 milyon TL
Halk GYO Payı.....	90,5 milyon TL
Yüklenici Firma.....	Biskon Yapı A.Ş.
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....	2014 II. Çeyrek

# ESKİŞEHİR ODUNPAZARI



Ülkemizin hızla gelişen şehirlerinden Eskişehir' in Odunpazarı ilçesindeki arsamız üzerinde gerçekleştirilecek olan projede toplam 27.318 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı inşa edilecektir. 19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer alan projede, sosyal donatı alanları ile bir çekim merkezi yaratılması hedeflenmektedir.

Dönem içerisinde inşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projede, kazı iksa faaliyetlerine başlanmıştır.

İli.....Eskişehir  
İlçesi.....Odunpazarı  
Yüz Ölçümü.....9.811 m<sup>2</sup>  
Kayıtlı Değer.....9,5 milyon TL  
Son Ekspertiz Değeri..... 6,2 milyon TL  
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....2015 III. Çeyrek

# KOCAELİ ŞEKERPINAR



Bankaların veri merkezlerinin bulunduğu Kocaeli - Şekerpınar bölgesindeki arsa 2012 yılı Eylül ayında satın alınarak portföye dahil edilmiştir.

Operasyon merkezi, depo, çağrı merkezi ve eğitim birimlerinin bulunacağı bir kompleks inşası için mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmıştır.

Dönem içerisinde inşaat ihalesi süreci tamamlanan projenin, toplam 9.131. m2 inşaat büyüklüğü planlanan 1. kısmı için inşaat ruhsatı alınmış, temel atımı yapılmış, inşaat başlanmıştır.

İli.....Kocaeli  
İlçesi.....Şekerpınar  
Yüz Ölçümü.....15.652 m<sup>2</sup>  
Kayıtlı Değer.....10,2 milyon TL  
Son Ekspertiz Değeri.....14,8 milyon TL

# FİNANSAL VERİLER

30.09.2013

BİLANÇO (MN TL)	31.12.2012	30.09.2013	Değişim
Dönen Varlıklar	45.772.597	210.991.489	% 361
Duran Varlıklar	633.261.451	656.944.423	% 37,4
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>679.034.048</b>	<b>867.935.912</b>	<b>% 27,8</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	33.377.032	92.667.017	% 177,6
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.340.306	21.257.931	% - 83
Özkaynaklar	521.316.710	754.010.964	% 44,6
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>679.034.048</b>	<b>867.935.912</b>	<b>% 27,8</b>

GELİR TABLOSU (MN TL)	30.09.2012	30.09.2013	Değişim
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>19.579.464</b>	<b>30.058.502</b>	<b>%53,5</b>
Satışların Maliyeti	(1.534.868)	(1.944.142)	% 26,7
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>18.044.596</b>	<b>28.114.360</b>	<b>% 55,8</b>
Genel Yönetim Giderleri	(3.135.613)	6.761.076	%115,6
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir-Gider	6.515	(532.413)	-
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>14.915.498</b>	<b>20.820.871</b>	<b>% 39,6</b>
Finansal Giderler	(4.993.050)	(3.708.518)	% - 25,7
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>9.922.448</b>	<b>17.112.353</b>	<b>% 72,5</b>

“Dönem Karı” nda  
%72,5 artış

“Aktif Büyüklüğü”  
nde %27,8 artış

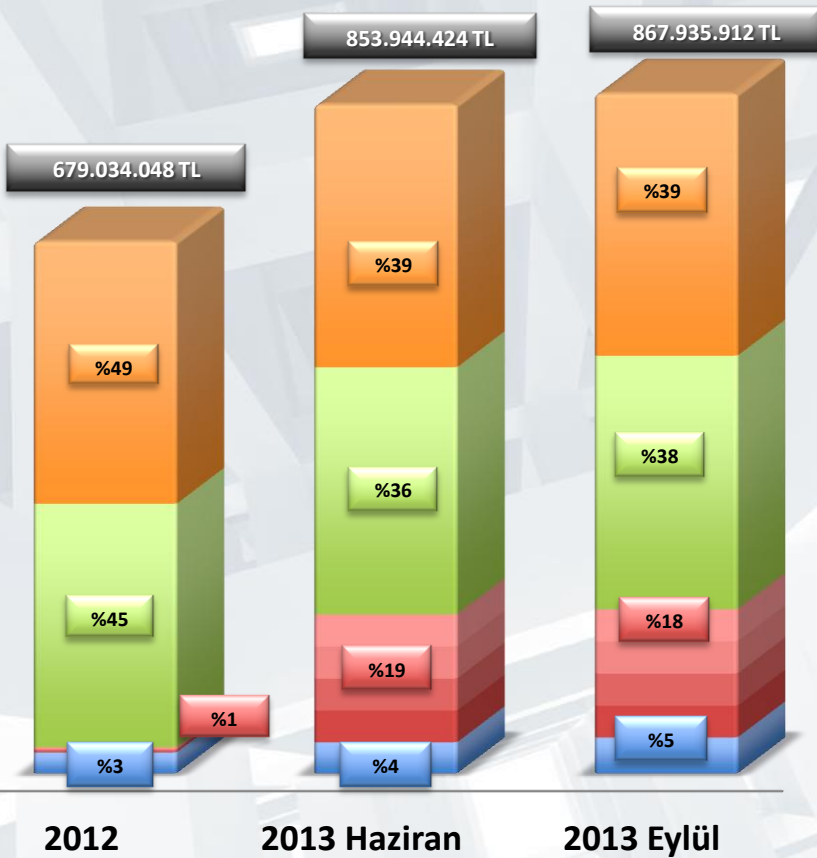
“Toplam  
Yükümlülükler” de  
%28 azalış

# AKTİF-PASİF DAĞILIMI

30.09.2013

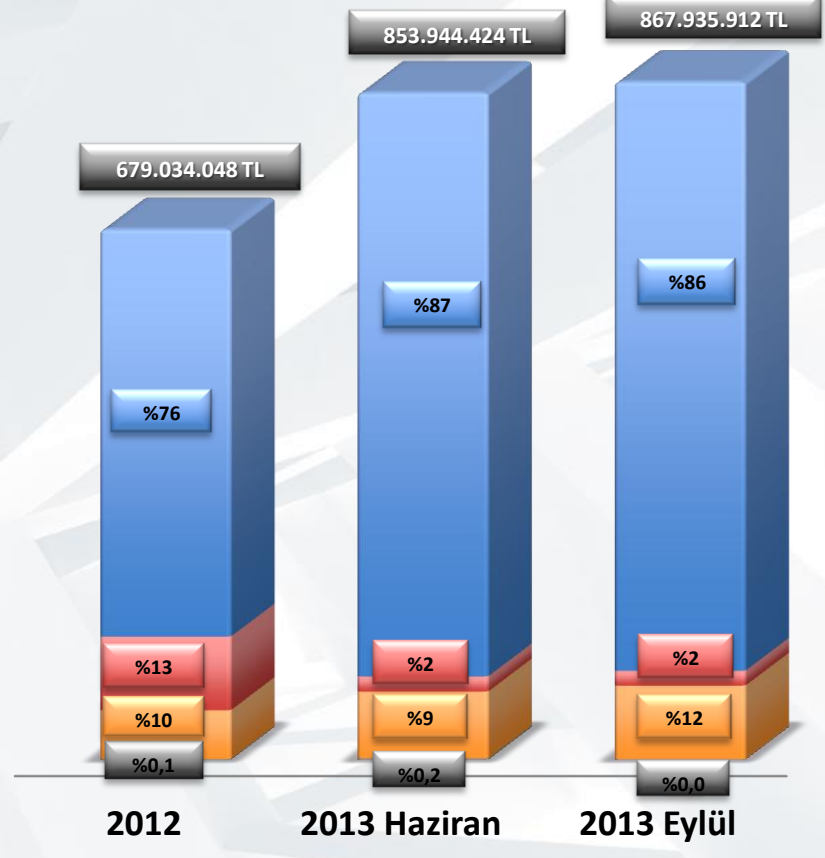
AKTİF DAĞILIMI TL

Diğer Nakit ve Benzerleri Arsa ve Projeler Binalar



PASİF DAĞILIMI TL

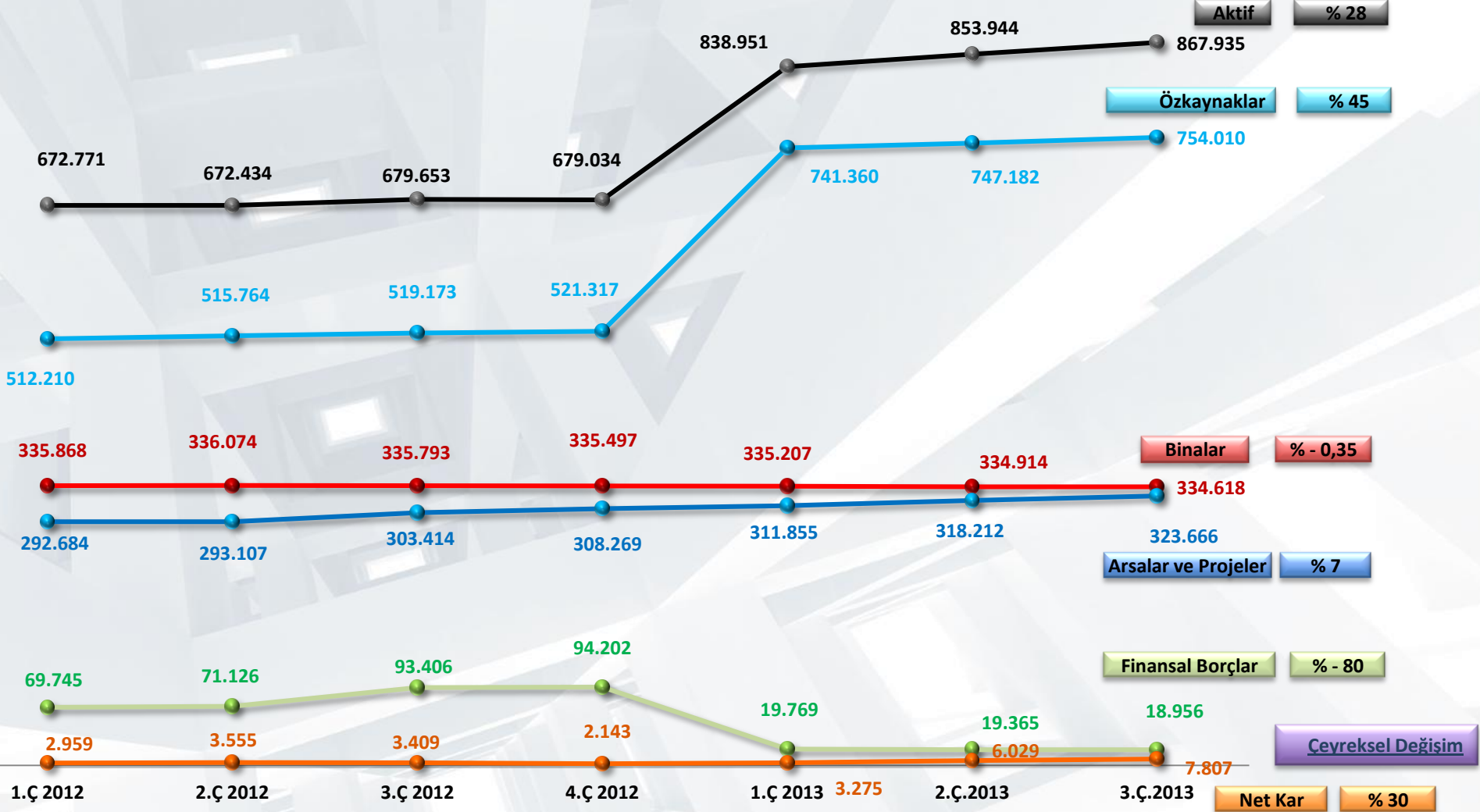
Diğer Ertelemiş Gelirler Finansal Borçlar Özkaynaklar



# TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2012 3.Çeyreğine  
Göre Değişim



# GELİR TABLOSU KALEMLERİ

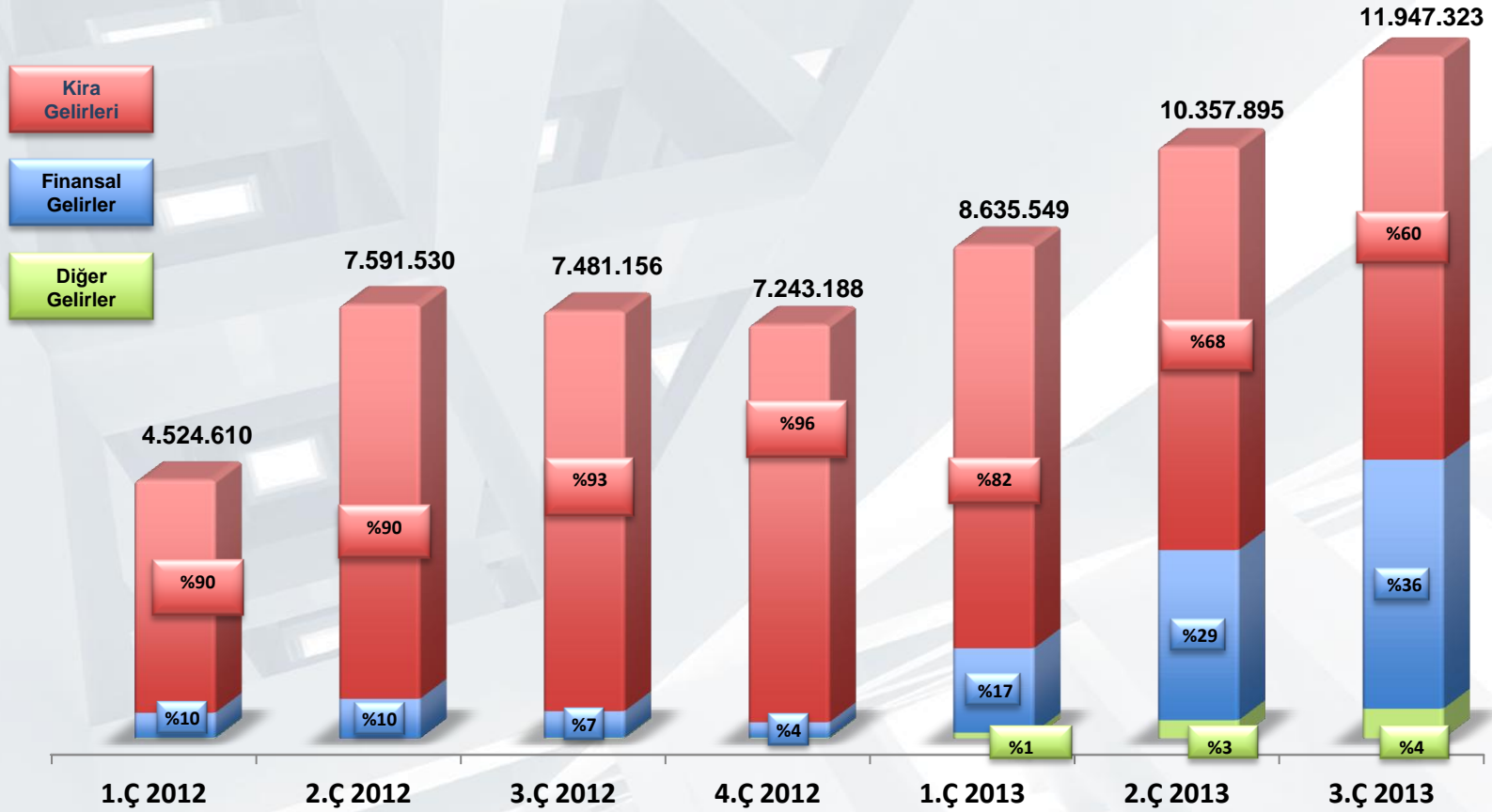
TL	1.Ç 2012	2.Ç 2012	3.Ç 2012	4.Ç 2012	1.Ç 2013	2.Ç 2013	3.Ç 2013
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>4.524.610</b>	<b>7.591.530</b>	<b>7.463.324</b>	<b>7.227.177</b>	<b>8.532.067</b>	<b>10.052.700</b>	<b>11.473.735</b>
Kira Gelirleri	4.073.794	6.896.228	7.000.728	6.958.874	7.053.976	7.057.301	7.065.163
Diğer Gelirler	15.254	0	0	0	0	16.666	50.001
Finansal Gelir	435.562	695.302	462.596	268.303	1.478.091	2.978.733	4.358.571
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(157.939)</b>	<b>(781.179)</b>	<b>(593.710)</b>	<b>(518.105)</b>	<b>(332.118)</b>	<b>(869.444)</b>	<b>(742.580)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>4.366.671</b>	<b>6.810.351</b>	<b>6.869.614</b>	<b>6.709.072</b>	<b>8.199.949</b>	<b>9.183.256</b>	<b>10.731.155</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>(866.037)</b>	<b>(978.362)</b>	<b>(1.291.214)</b>	<b>(1.571.256)</b>	<b>(2.163.509)</b>	<b>(2.280.851)</b>	<b>(2.316.716)</b>
Kur Farkı Geliri	0	0	17.832	16.011	103.482	305.195	473.588
Kur Farkı Gideri	0	0	(11.317)	(6.750)	(134.365)	(686.798)	(593.515)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>3.500.634</b>	<b>5.831.989</b>	<b>5.584.915</b>	<b>5.147.077</b>	<b>6.005.557</b>	<b>6.520.802</b>	<b>8.294.512</b>
<b>Finansal Gider</b>	<b>(542.105)</b>	<b>(2.277.440)</b>	<b>(2.175.545)</b>	<b>(3.003.826)</b>	<b>(2.730.293)</b>	<b>(491.698)</b>	<b>(486.527)</b>
<b>Vergi Öncesi Kar-Zarar</b>	<b>2.958.529</b>	<b>3.554.549</b>	<b>3.409.370</b>	<b>2.143.251</b>	<b>3.275.264</b>	<b>6.029.104</b>	<b>7.807.985</b>
Vergi Gelir/(Gideri)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dönem Karı</b>	<b>2.958.529</b>	<b>3.554.549</b>	<b>3.409.370</b>	<b>2.143.251</b>	<b>3.275.264</b>	<b>6.029.104</b>	<b>7.807.985</b>
<b>Ortalama Özkaynak Karlılık Oranı</b>	<b>2,32%</b>	<b>2,77%</b>	<b>2,64%</b>	<b>1,65%</b>	<b>*2,32%</b>	<b>3,24%</b>	<b>4,16%</b>
<b>Ortalama Aktif Karlılık Oranı</b>	<b>1,97%</b>	<b>2,11%</b>	<b>2,02%</b>	<b>1,26%</b>	<b>*1,89%</b>	<b>2,85%</b>	<b>3,62%</b>

\* Şirketimiz halka arzı Şubat ayında gerçekleştiğinden halka arz gelirinin özkaynaklar ve aktif artışına etkisi hesaplamaya nispi olarak dahil edilmiştir.



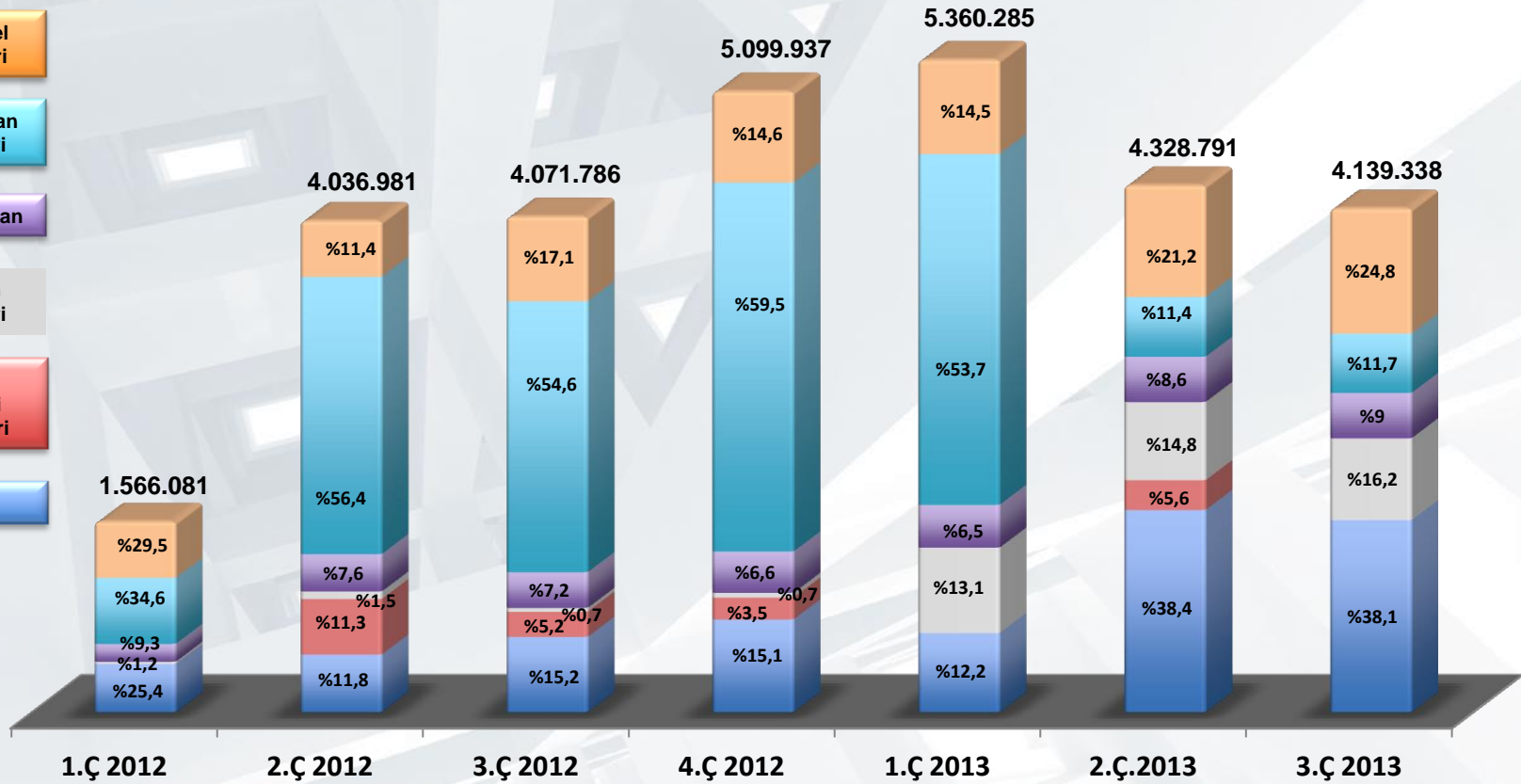
# ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

(TL)



# ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

(TL)





# HALKGYO

**Daha fazla bilgi için;**

**Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü**

Adres: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak  
No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

[E-posta: ir@halkgyo.com.tr](mailto:ir@halkgyo.com.tr)

Tel: 0 216 600 10 25

#### **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.