



2013
YILSONU
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.

31.12.2013 itibariyle Halk GYO:

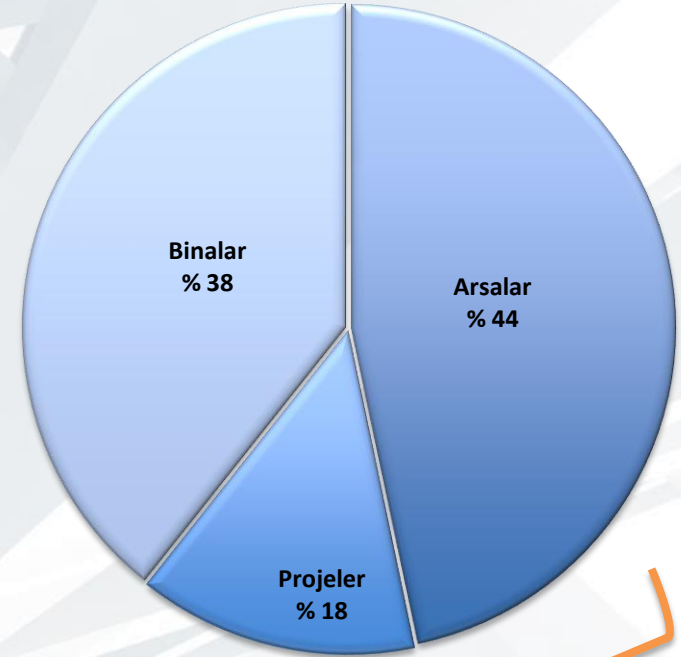
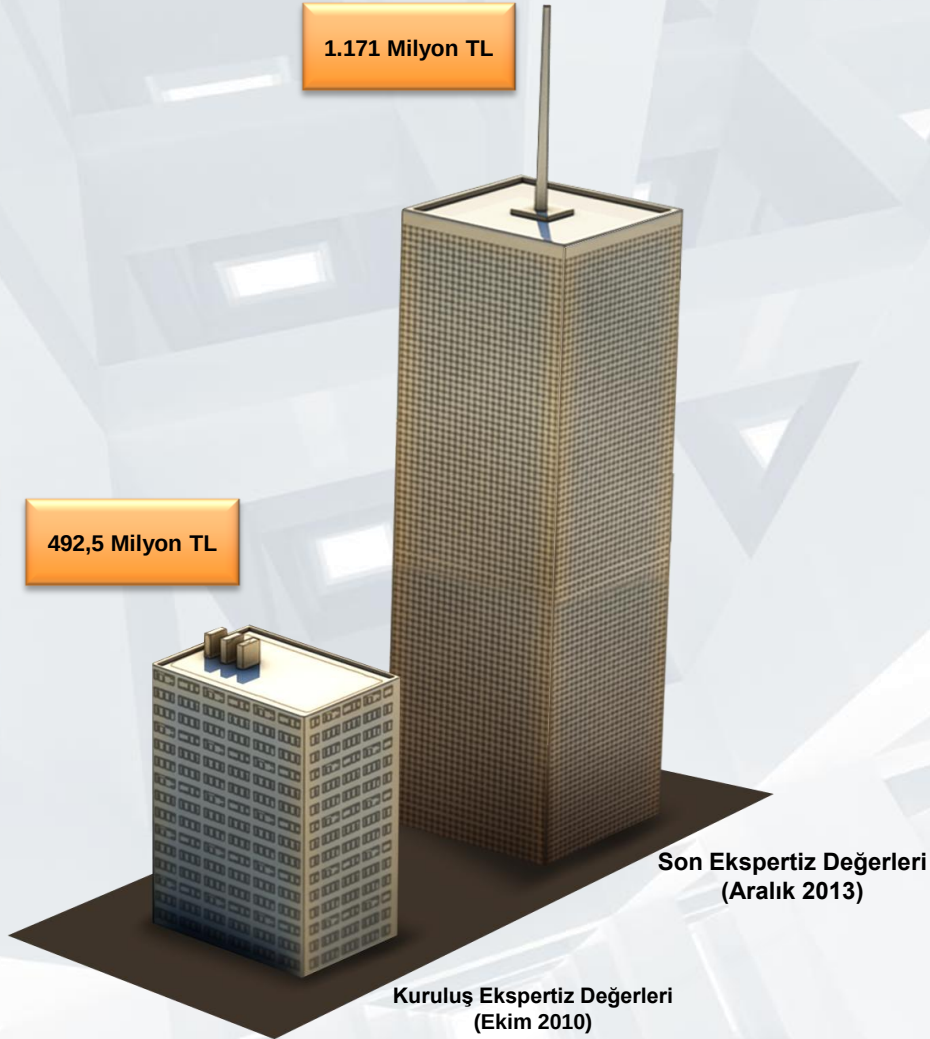
- ❖ 821 milyon TL piyasa değeri ve 769 milyon TL özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.
- Halk GYO’ nun %28’i halka açık olup, toplam sermayenin %71,89’u Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne aittir.



*31.12.2013 tarihi itibarıyla toplam paylar içerisindeki Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin halka açık payları 41.138.486- TL nominal ile yüzde 6,11; Halk GYO A.Ş.’nin halka açık payları ise 18.991.341.- TL nominal tutar ile yüzde 2,82’dir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

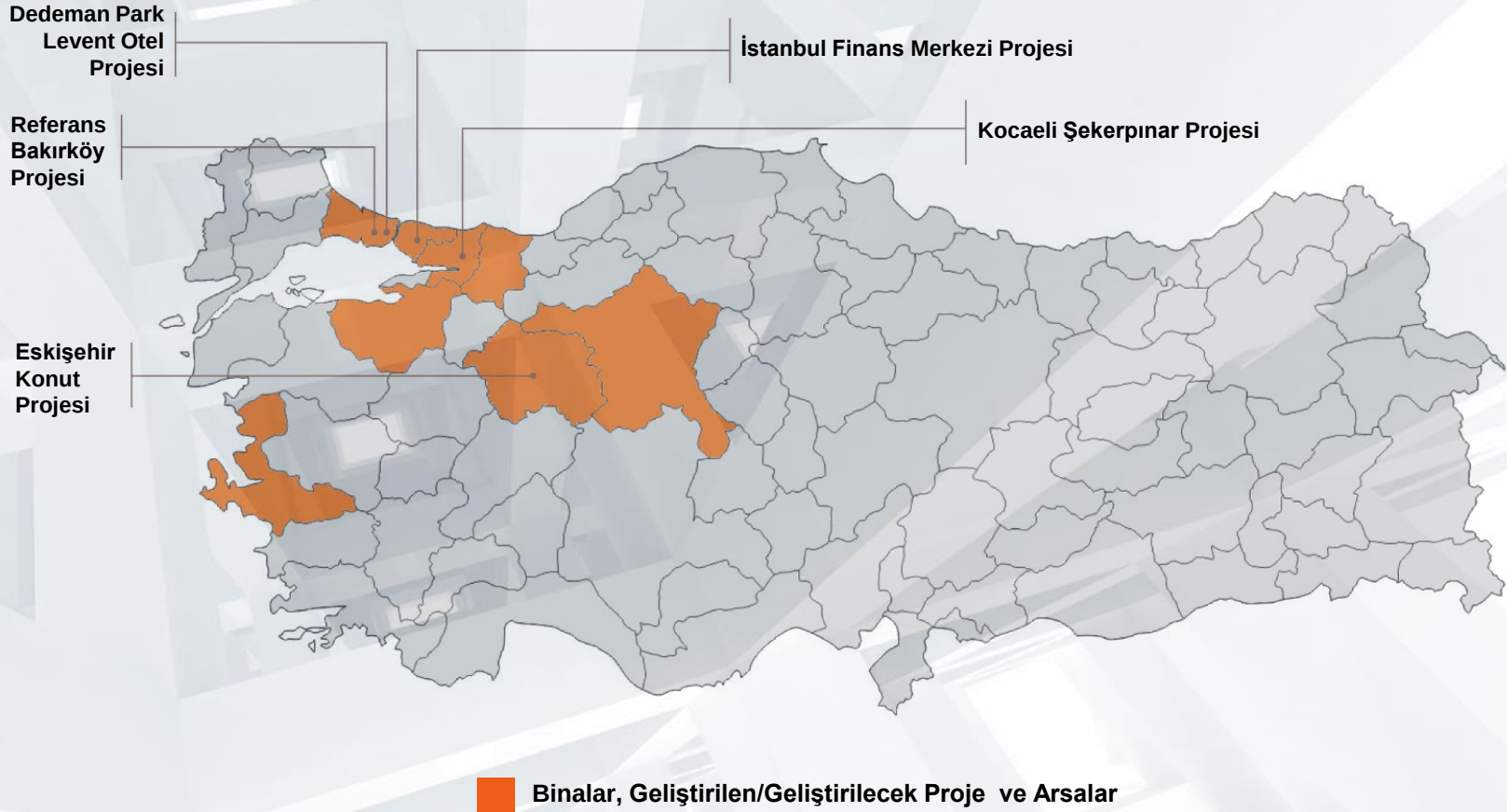
GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



Arsa & Projeler Toplamı
%62

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

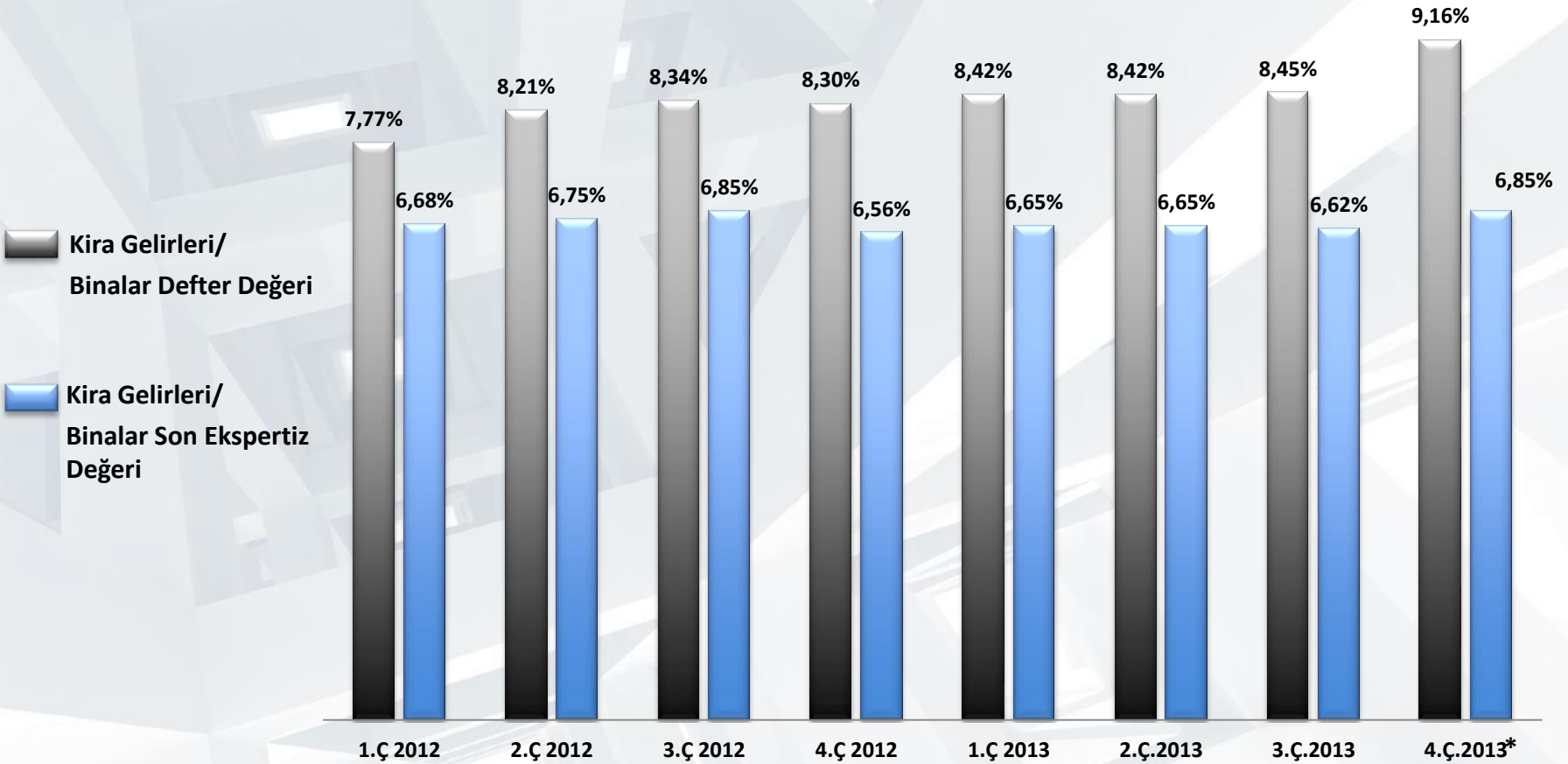
	Kayıtlı Maliyet Değeri 31.12.2013	Ekspertiz Değerleri 31.12.2013
GAYRİMENKULLER		
İstanbul Ataşehir Arsası	239.427.053	516.274.000
*Levent Otel Projesi	38.045.288	67.150.000
*Eskişehir Konut Projesi	13.203.845	44.364.815
Kocaeli Operasyon Merkezi Projesi	12.331.697	14.850.000
*Referans Bakırköy Projesi	31.765.625	90.500.000
Arsa ve Projeler Toplamı	334.773.508	733.138.815
İstanbul Karaköy Binası	23.378.016	26.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası	21.780.589	39.530.000
İzmir Konak Binası 1	13.195.676	16.845.000
Ankara Kızılay Binası	12.373.587	16.500.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.957.672	17.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	11.837.947	14.000.000
İstanbul Etiler Binası	10.961.157	13.500.000
İstanbul Şişli Binası	10.878.616	12.500.000
İzmir Konak Binası 2	10.203.470	12.000.000
Ankara Başkent Binası	9.479.868	12.673.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.964.146	17.820.000
Bursa Binası	8.429.278	9.510.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.589.666	8.778.000
Kocaeli Binası	6.475.850	8.100.000
İstanbul Fatih Binası	6.306.268	8.380.000
İstanbul Caddebostan Binası	6.094.408	6.880.000
Sakarya Adapazarı Binası	5.913.387	7.593.300
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.654.378	7.400.000
İstanbul Ataköy Binası	5.002.968	9.500.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.978.818	6.920.000
Ataşehir Finans Plaza	125.485.720	166.230.000
Binalar Toplamı	325.941.485	438.259.300
Portföy Toplamı	660.714.993	1.171.398.115

KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

*Rakamlar, proje ekspertiz değeridir.

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	7.661.113
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



* Hesaplamalarda 19 Aralık 2013 tarihinde satışı yapılan Karşıyaka binanın kira geliri, ekspertiz değeri ve maliyet değeri de kullanılmıştır.

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 Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne 4 yıllığına kiralanmıştır.

İli.....İstanbul
İlçesi.....Ataşehir
Brüt Alanı.....13.694 m²
Ofis Sayısı.....92
Dükkan Sayısı.....13
Defter Değeri.....125.4 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....166,2 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-Aralık 2013 dönemi içerisinde proje için mimari tasarım firması ve proje yönetim firması seçim süreçleri tamamlanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Yüz Ölçümü.....	28.732 m ²
Defter Değeri.....	239,4 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	516,2 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 itibariyle 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-Aralık 2013 dönemi içerisinde projenin yüklenici firma seçim süreci tamamlanmıştır.

İli.....İstanbul
 İlçesi.....Levent
 Yüz Ölçümü.....2.791 m²
 Defter Değeri.....38,0 milyon TL
 Son Ekspertiz Değeri.....67,1 milyon TL
 Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....2014 Yılı sonu

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.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 117 milyon TL tutarında satış gerçekleştirilmiştir.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Bakırköy
Yüz Ölçümü.....	13.073 m ²
Defter Değeri.....	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 PANORAMA PLUS



Ülkemizin hızla gelişen şehirlerinden Eskişehir'in Odunpazarı ilçesindeki arsamız üzerinde gerçekleştirilecek olan Panorama Plus konut+ticari projede toplam 27.318 m² 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 projemizin 22 Kasım tarihinde lansmanı yapılmış ve daire satışlarına başlanmıştır.

İli.....Eskişehir
İlçesi.....Odunpazarı
Yüz Ölçümü.....9.811 m²
Defter Değeri.....13,2 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....44,3 milyon TL
Tahmini İnşaat Tamamlanma Tarihi.....2015 IV. 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 m²
Defter Değeri.....12,3 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....14,8 milyon TL

FİNANSAL VERİLER

31.12.2013

BİLANÇO (TL)	31.12.2012	31.12.2013	Değişim
Dönen Varlıklar	45.772.597	231.205.777	
Duran Varlıklar	633.261.451	658.926.117	
Aktif Toplamı	679.034.048	890.131.894	% 31
Kısa Vadeli Yükümlülükler	33.377.032	102.905.640	
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>73.944</i>	<i>95.401.043</i>	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	124.340.306	18.050.241	
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>51.191.153</i>	<i>2.788.350</i>	
Özkaynaklar	521.316.710	769.176.013	% 47
Pasif Toplamı	679.034.048	890.131.894	% 31

GELİR TABLOSU (TL)	31.12.2012	31.12.2013	Değişim
Toplam Gelirler	26.806.641	58.513.850	% 123
Satışların Maliyeti	(2.052.973)	(12.023.516)	
Brüt Kar/Zarar	24.753.668	46.490.334	% 91
Genel Yönetim Giderleri	(4.706.869)	(9.753.600)	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir-Gider	15.776	(1.041.466)	
Faaliyet Karı	20.062.575	35.695.268	%75
Finansal Giderler	(7.996.876)	(4.184.441)	
Net Dönem Karı	12.065.699	31.510.827	% 162,5

“Özkaynak Büyüklüğü” nde
% 47 artış

“Aktif Büyüklüğü” nde
% 31 artış

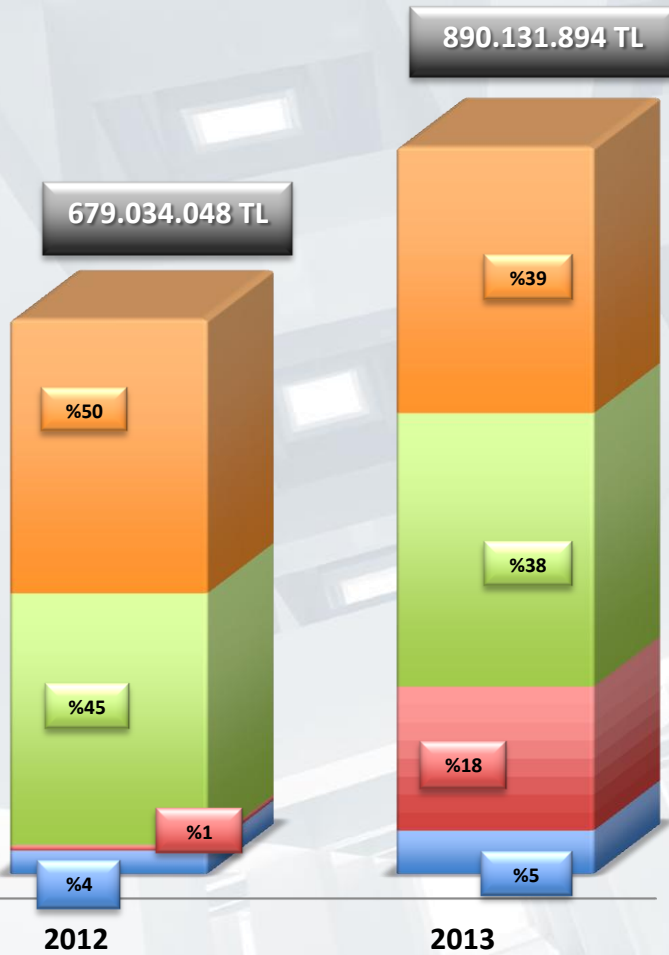
“Dönem Karı” nda
% 162,5 artış

AKTİF-PASİF DAĞILIMI

31.12.2013

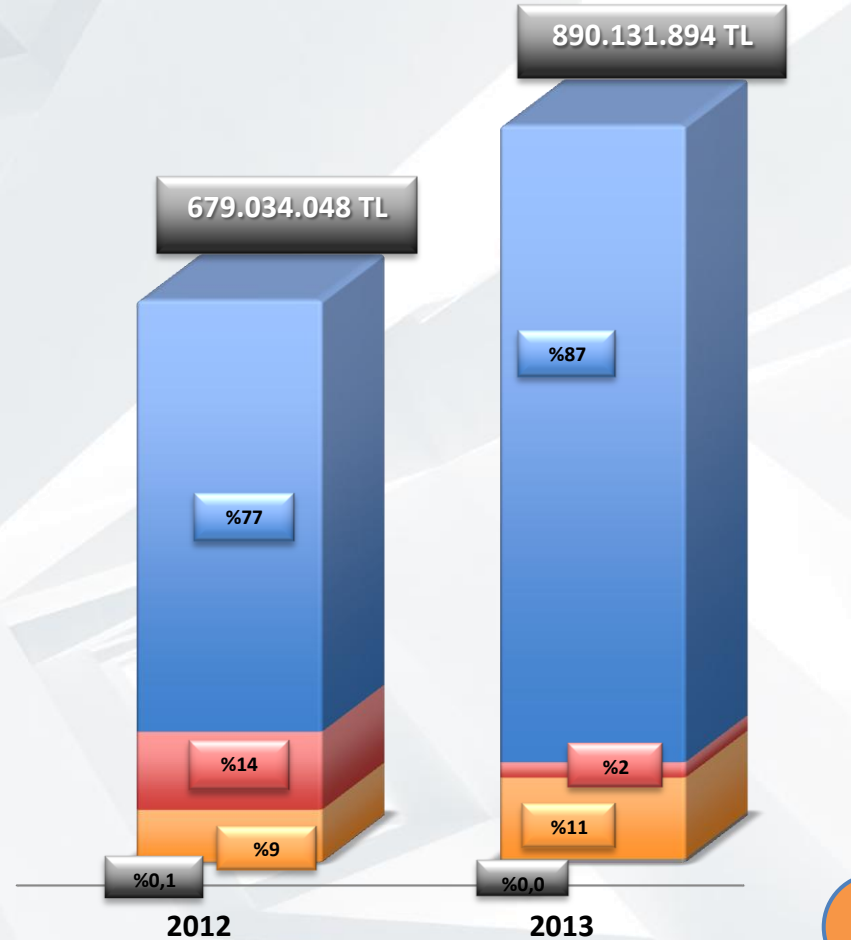
AKTİF DAĞILIMI TL

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



PASİF DAĞILIMI TL

■ Diğer ■ Ertelenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Özkaynaklar



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

2012 4.Çeyreğine
Göre Değişim

Aktif

% 31

Özkaynaklar

% 47

Binalar

% - 3

Arsalar ve Projeler

% 9

Finansal Borçlar

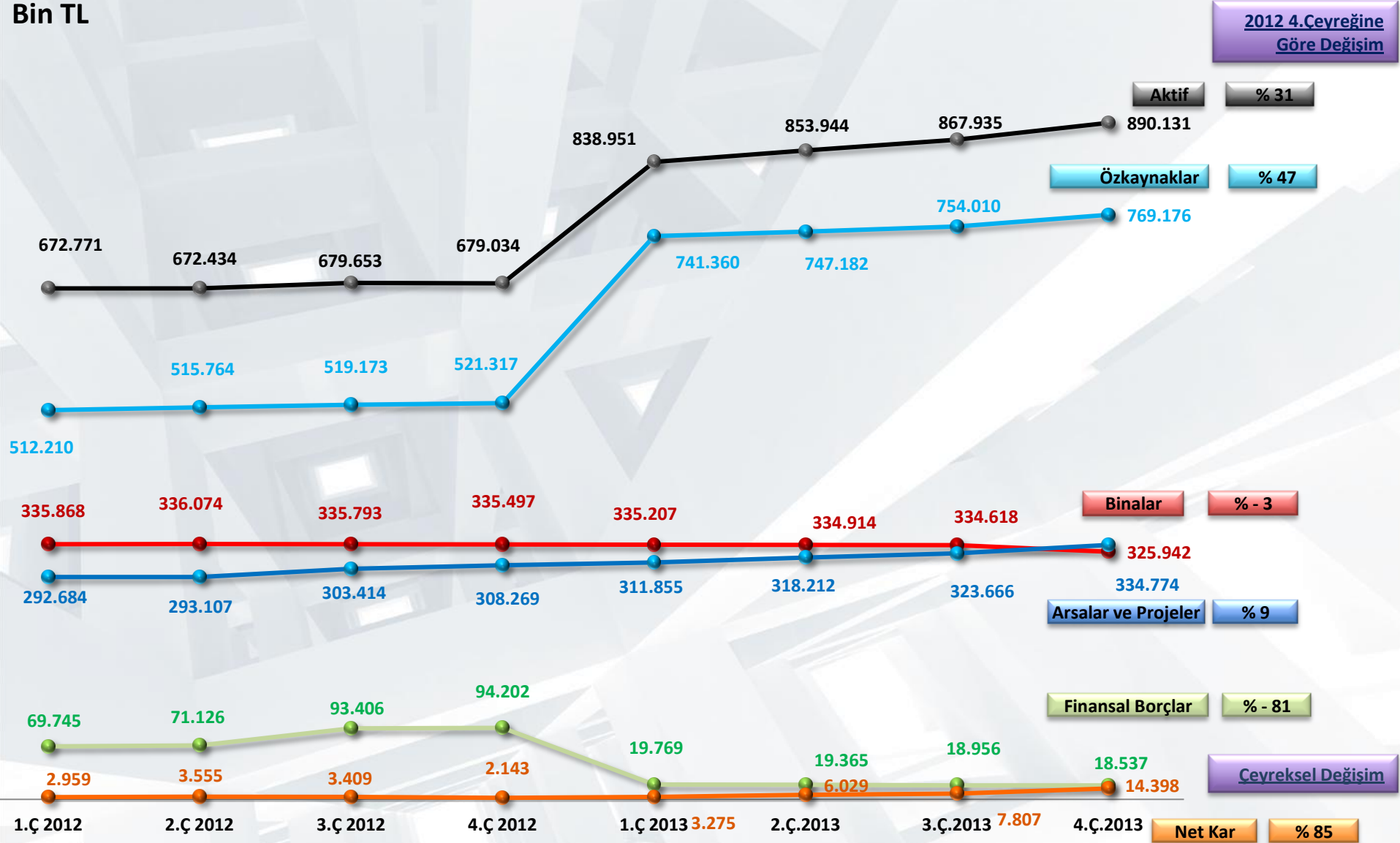
% - 81

Çeyreksel Değişim

Net Kar

% 85

Bin TL



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	4.Ç 2013
Toplam Hasılat	4.524.610	7.591.530	7.463.324	7.227.177	8.532.067	10.052.700	11.473.735	28.455.348
Kira Gelirleri	4.073.794	6.896.228	7.000.728	6.958.874	7.053.976	7.057.301	7.065.163	7.661.113
Diğer Gelirler	15.254	0	0	0	0	16.666	50.001	50.000
G.Menkul Satış Geliri								18.000.000
Finansal Gelir	435.562	695.302	462.596	268.303	1.478.091	2.978.733	4.358.571	2.744.235
Satışların Maliyeti	(157.939)	(781.179)	(593.710)	(518.105)	(332.118)	(869.444)	(742.580)	(10.079.374)
<i>Satılan G.Menkul Maliyeti</i>								<i>(8.381.183)</i>
Brüt Kar	4.366.671	6.810.351	6.869.614	6.709.072	8.199.949	9.183.256	10.731.155	18.375.974
Genel Yönetim Giderleri	(866.037)	(978.362)	(1.291.214)	(1.571.256)	(2.163.509)	(2.280.851)	(2.316.716)	(2.992.524)
Kur Farkı Geliri	0	0	17.832	16.011	103.482	305.195	473.588	545.103
Kur Farkı Gideri	0	0	(11.317)	(6.750)	(134.365)	(686.798)	(593.515)	(1.054.156)
Esas Faaliyet Karı	3.500.634	5.831.989	5.584.915	5.147.077	6.005.557	6.520.802	8.294.512	14.874.397
Finansal Gider	(542.105)	(2.277.440)	(2.175.545)	(3.003.826)	(2.730.293)	(491.698)	(486.527)	(475.923)
Vergi Öncesi Kar-Zarar	2.958.529	3.554.549	3.409.370	2.143.251	3.275.264	6.029.104	7.807.985	14.398.474
Vergi Gelir/(Gideri)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dönem Karı	2.958.529	3.554.549	3.409.370	2.143.251	3.275.264	6.029.104	7.807.985	14.398.474
Ortalama Özkaynak Karlılık Oranı	2,32%	2,77%	2,64%	1,65%	*2,32%	3,24%	4,16%	7,56%
Ortalama Aktif Karlılık Oranı	1,97%	2,11%	2,02%	1,26%	*1,89%	2,85%	3,62%	6,55%

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

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

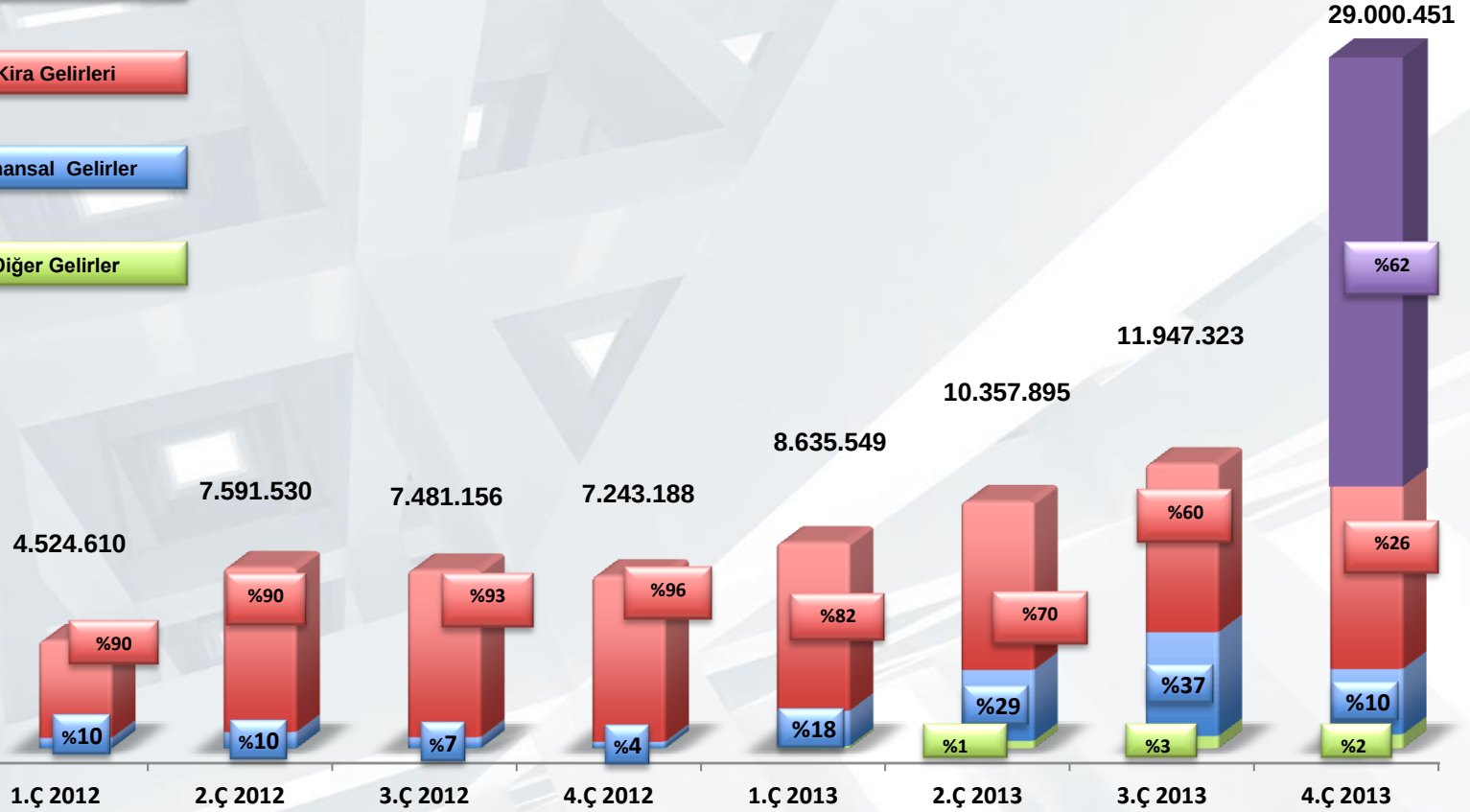
(TL)

G.Menkul Satış Geliri

Kira Gelirleri

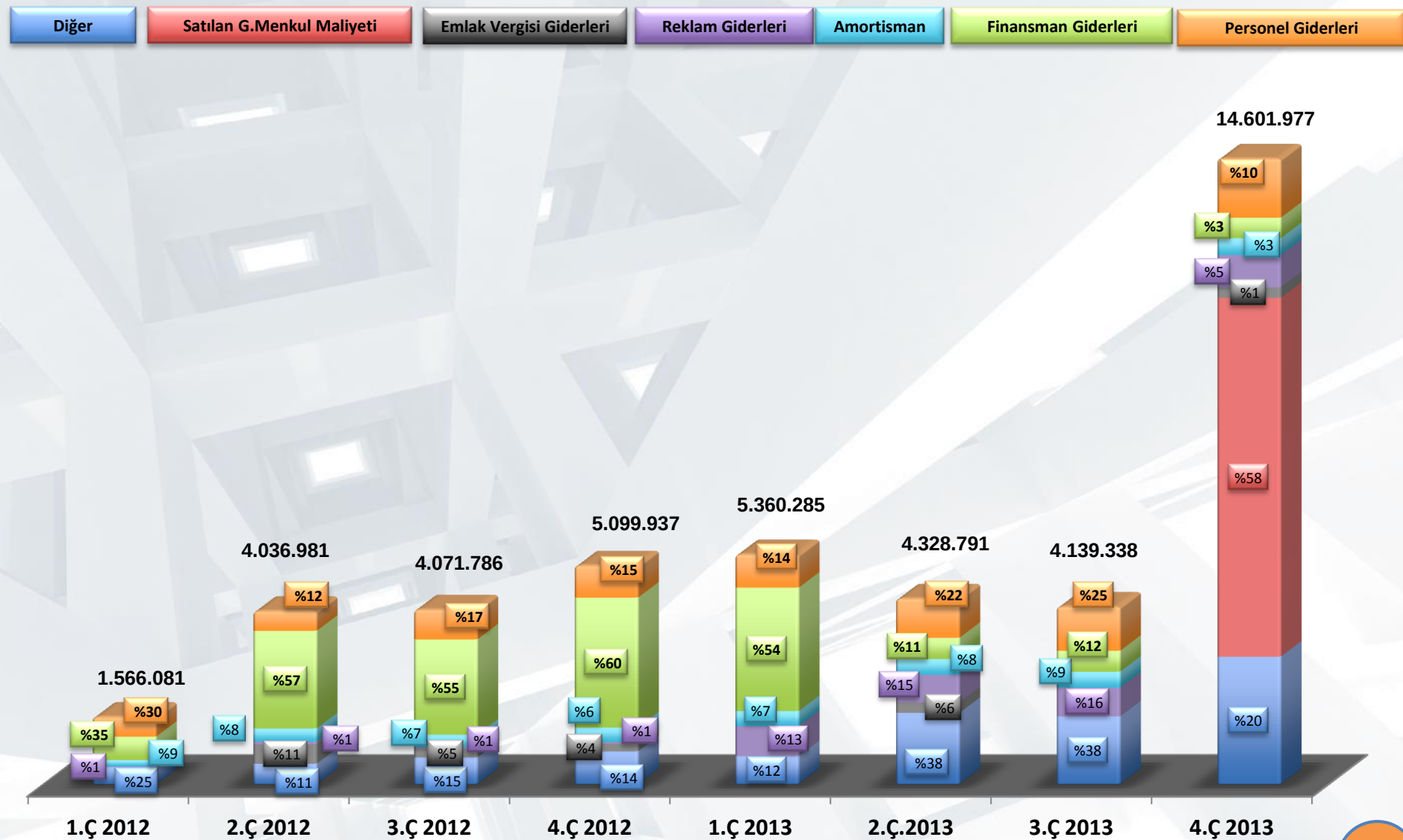
Finansal Gelirler

Diğer Gelirler



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

(TL)



HEDEFLER

Uzun Vadeli Öncelikler

- ◆ Türkiye GYO sektörünün liderlerinden olmak
- ◆ Sermayemizi en efektif şekilde kullanmak
- ◆ Karlı projelerle dönüştürülecek arsalar ile portföyümüzü geliştirmek

2014 Hedefleri

- ◆ İstanbul Finans Merkezi (IFM) projemizin inşaatına başlanması
- ◆ Referans Bakırköy projemizin tamamlanması
- ◆ Kocaeli Şekerpınar projemizin 1. kısım (A Blok) İnşaatının tamamlanması ve kiralınması
- ◆ Levent Dedeman Otel proje inşasının tamamlanması
- ◆ ~% 7,5 oranında ortalama sermaye karlığına ulaşılması



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.