

HALKGYO



2014
3. Çeyrek
YATIRIMCI SUNUMU

KISACA HALK GYO

- 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.
- Şubat 2013’ de halka arz olan Halk GYO “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

30.09.2014 itibariyle Halk GYO:

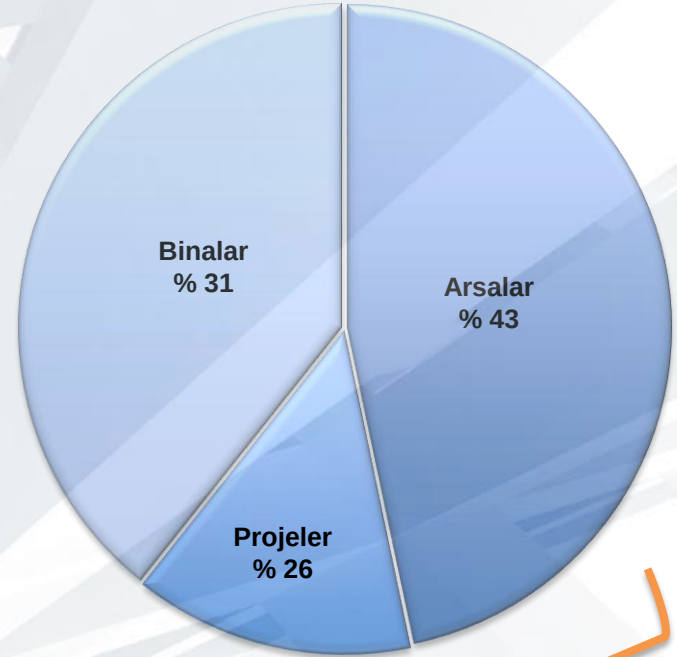
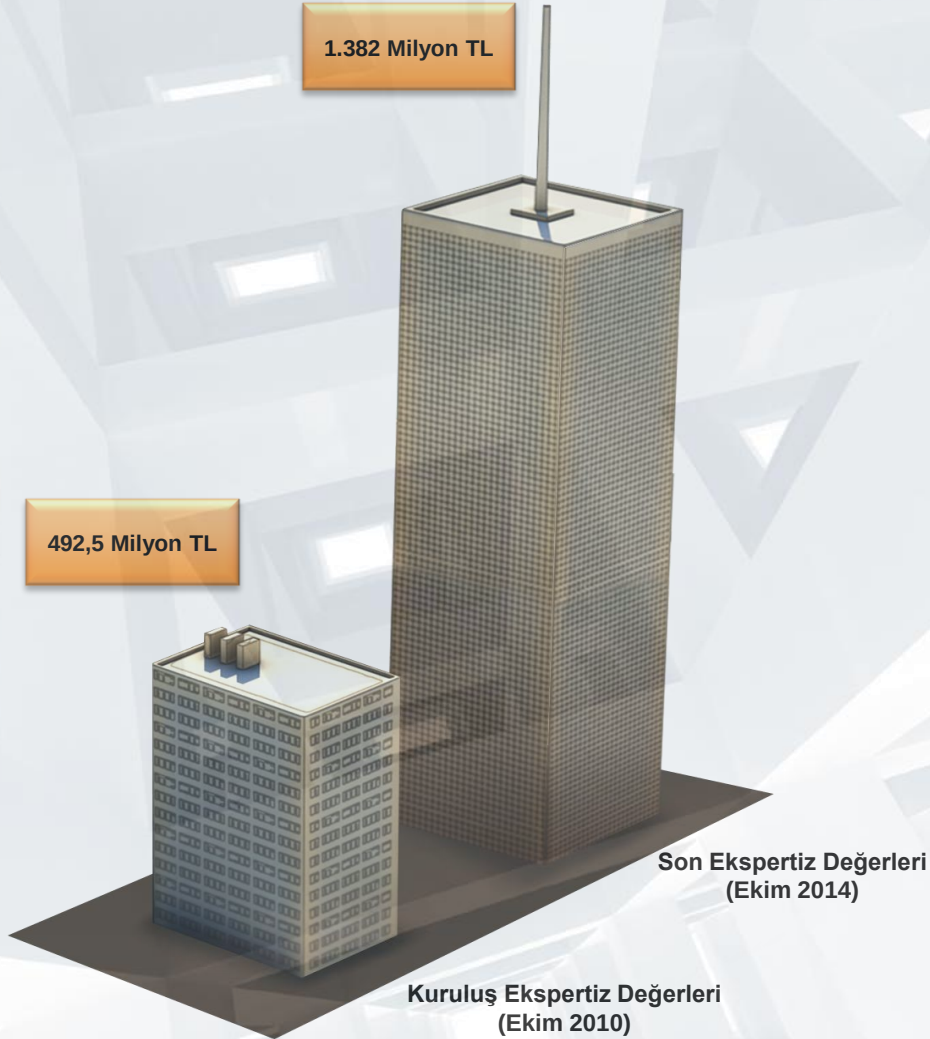
- ❖ 775 milyon TL piyasa değeri ve 798 milyon TL özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.
- Halk GYO’ nun %28’i halka açık olup, toplam sermayenin %71,96’sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne aittir.



*30.09.2014 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 42.620.098.- TL nominal; Halk GYO A.Ş. ’nin ise 19.675.318.- TL nominal payı bulunmaktadır.

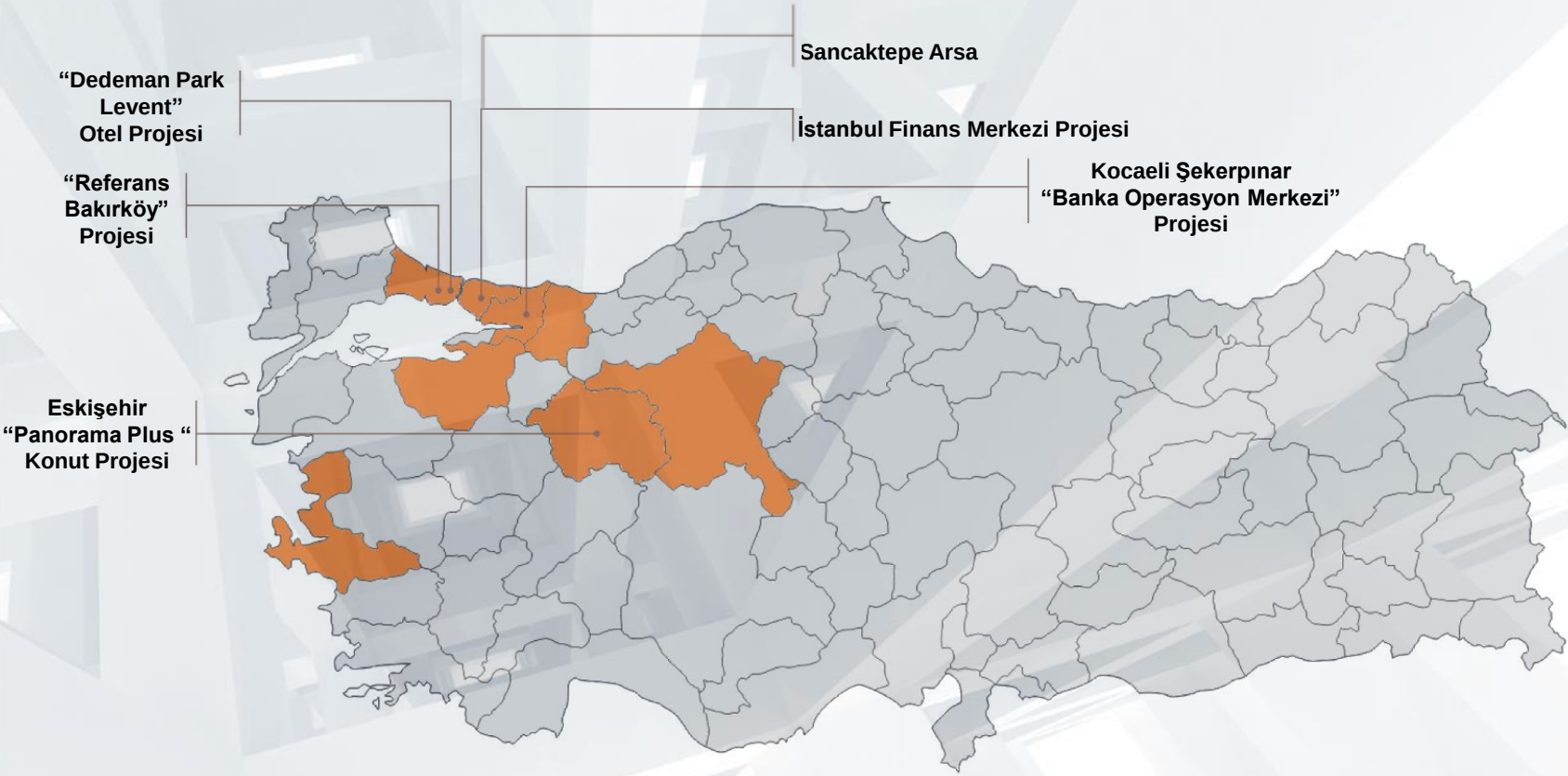
GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



Arsa & Projeler
Toplamı
%69

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



Binalar, Geliştirilen/Geliştirilecek Projeler ve Arsalar

GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

	Net Kayıtlı Değerleri (TL)	Son Ekspertiz Değerleri (TL)
GAYRİMENKULLER		
İstanbul Finans Merkezi Arsası	241.783.508	517.170.060
Sancaktepe Arsası *	56.100.000	80.000.000
Kocaeli Şekerpınar Banka Operasyon Merkezi Projesi **	57.238.381	141.367.384
Referans Bakırköy Projesi **	28.506.903	94.267.617
Dedeman Park Levent Otel Projesi **	52.767.574	67.150.000
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi **	22.981.130	44.364.815
Arsa ve Projeler Toplamı	459.377.496	944.319.876
İstanbul Halkbank Finans Kule	125.031.543	166.230.000
İstanbul Salıpazarı Binası	21.728.952	39.530.000
İstanbul Karaköy Binası	23.349.307	26.600.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.950.178	17.820.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.947.710	17.000.000
İzmir Konak Binası 1	13.147.297	16.845.000
Ankara Kızılay Binası	12.349.664	16.497.936
İstanbul Beşiktaş Binası	11.824.793	14.000.000
İstanbul Etiler Binası	10.952.015	13.500.000
Ankara Başkent Binası	9.465.309	12.673.000
İstanbul Şişli Binası	10.850.049	12.500.000
İzmir Konak Binası 2	10.182.982	12.000.000
Bursa Binası	8.412.643	9.510.000
İstanbul Ataköy Binası	4.989.202	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.568.078	8.778.000
İstanbul Fatih Binası	6.288.916	8.380.000
Kocaeli Binası	6.465.588	8.215.000
Sakarya Adapazarı Binası	5.902.417	7.593.300
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.647.231	7.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.973.803	6.920.000
İstanbul Caddebostan Binası	6.045.729	6.880.000
Binalar Toplamı	325.073.406	438.372.236
Portföy Toplamı	784.450.902	1.382.692.112

KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

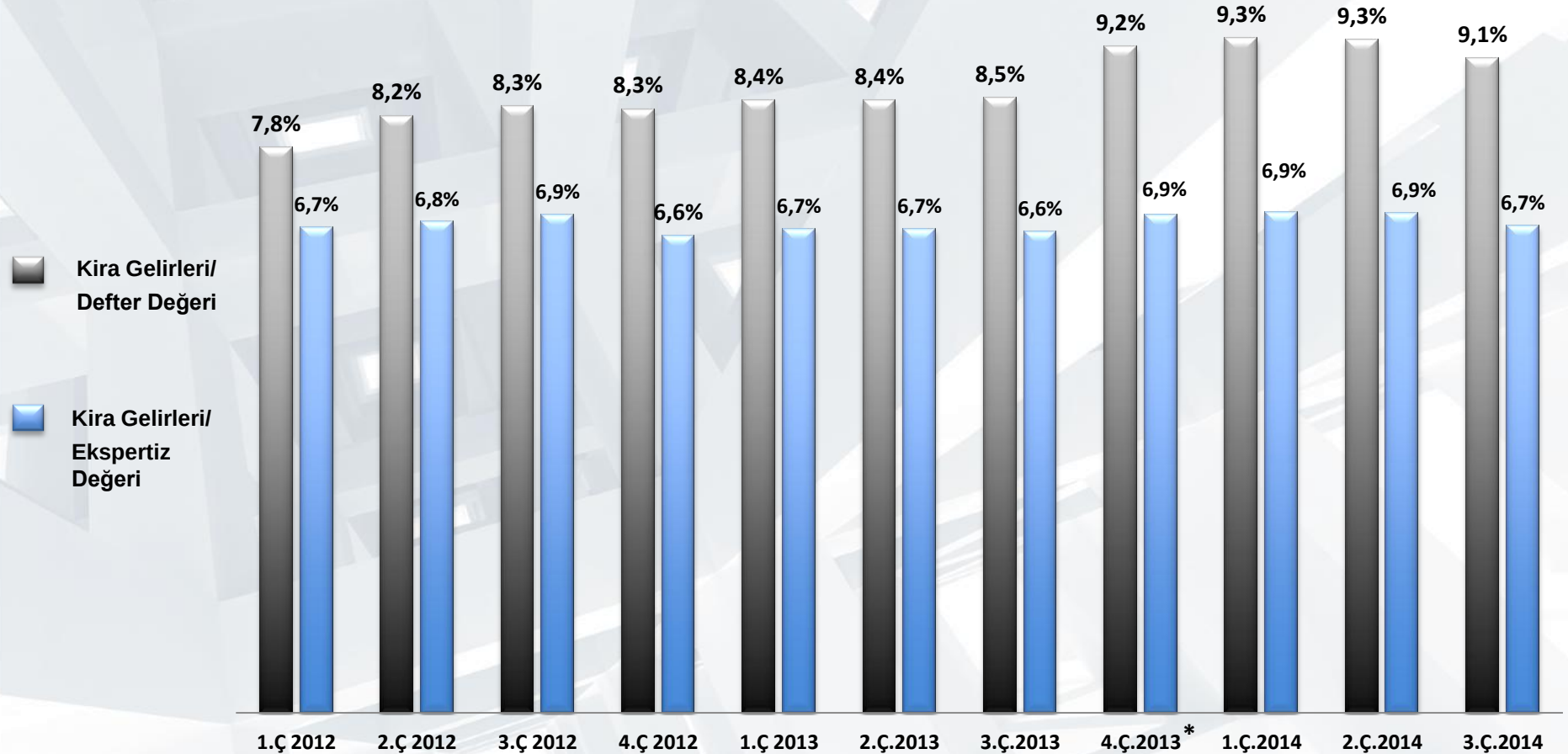
*Sancaktepe arsası Ekim 2014'de 110 milyon TL bedelle Vakıf GYO ile birlikte satın alınmış olup, arsanın toplam ekspertiz değeri 160 milyon TL'dir.

Şirketimizin arsa üzerindeki pay oranı yüzde 50'dir.

**Rakamlar, proje ekspertiz değerleridir.

KİRA GETİRİ ORANLARI

Dönem	2012 1.Ç	2012 2.Ç.	2012 3.Ç.	2012 4.Ç.	2013 1.Ç.	2013 2.Ç.	2013 3.Ç.	2013 4.Ç.	2014 1.Ç.	2014 2.Ç.	2014 3.Ç
Bina 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	7.550.257	7.521.320	7.370.114



* 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 dahil edilmiş ve inşaatının tamamlanmasını müteakip Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne 4 yıllığına kiralanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Brüt Alanı.....	13.694 m ²
Kayıtlı Değeri.....	125,0 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 ile 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.

Projenin tamamlanması sonrasında ise Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda Banka ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Yüz Ölçümü.....	28.732 m ²
Kayıtlı Değeri.....	241,7 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri.....	517,1 milyon TL



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 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. Üç blok halinde inşa edilen, proje 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

30 Eylül 2014 itibarıyla projede toplamda 191 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup, 147 milyon TL tutarında satış hasılatına ulaşılmıştır. Tapu devir işlemleri devam eden projede, toplam satış hasılatı tutarı 23,5 milyon TL olan 26 adet bağımsız bölümün devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Bakırköy
Proje Ekspertiz Değeri.....	186,6 milyon TL
Halk GYO Payı.....	94,2 milyon TL
Yüklenici Firma.....	Biskon Yapı A.Ş.



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 yılıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

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

İli.....İstanbul
 İlçesi.....Levent
 Kayıtlı Değeri.....52,7 milyon TL
 Proje Ekspertiz Değeri.....67,1 milyon TL



ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS



Ülkemizin hızla gelişen şehirlerinden Eskişehir'in Odunpazarı ilçesindeki arsamız üzerinde inşasına devam edilen "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.

İnşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projemizin 22 Kasım 2013 tarihinde lansmanı yapılmıştır ve daire satışlarına devam edilmektedir.

İli.....Eskişehir
İlçesi.....Odunpazarı
Kayıtlı Değeri.....22,9 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri.....44,3 milyon TL



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.

9.131 m² büyüklüğündeki 1. kısmının (A Blok) inşaat yapı ruhsatı 29 Ağustos 2013 tarihinde alınan projenin, 51.795 m2 inşaat alanına sahip olan 2. kısmının (B Blok) inşaat yapı ruhsatı da 28 Mart 2014 tarihinde alınmış olup, projenin inşasına devam edilmektedir.

Projenin tamamlanması sonrasında, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, proje bitimi sonrası tüm alanın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden kiralanması hususlarını içermektedir.

İli.....Kocaeli
İlçesi.....Şekerpınar
Kayıtlı Değeri.....57,2 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri.....141,3 milyon TL



A Blok



B Blok

SANCAKTEPE KONUT PROJESİ



İstanbul Anadolu Yakası'nda konut projesi geliştirmek amacıyla Vakıf GYO ile adi ortaklık kurulmuş ve İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçesi Sancaktepe'de yer alan yaklaşık 98 bin metrekarelik arsanın alımı %50-%50 ortaklık ve 110 milyon TL bedel ile Ekim ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Sancaktepe arsası, gerek ulaşım ağlarına, gerek alışveriş ve yaşam merkezlerine ve gerekse de Dünya'nın en büyük finans merkezlerinden biri olacak olan İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumdadır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Sancaktepe
Yüz Ölçümü.....	98.127,74m ²
Kayıtlı Değeri (Halk GYO Payı).....	56,1 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri (Halk GYO Payı).....	80 milyon TL

FİNANSAL VERİLER

30.09.2014

BİLANÇO (TL)	30.09.2014	31.12.2013
Dönen Varlıklar	249.487.439	235.706.098
Duran Varlıklar	701.769.448	654.425.796
Aktif Toplamı	951.256.886	890.131.894
Kısa Vadeli Yükümlülükler	139.388.897	102.905.640
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>107.365.390</i>	<i>95.401.043</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.931.182	18.050.241
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>-</i>	<i>2.788.350</i>
Özkaynaklar	797.936.807	769.176.013
Pasif Toplamı	951.256.886	890.131.894

“Toplam Gelir”de
% 62 artış

“Dönem Karı” nda
% 82 artış

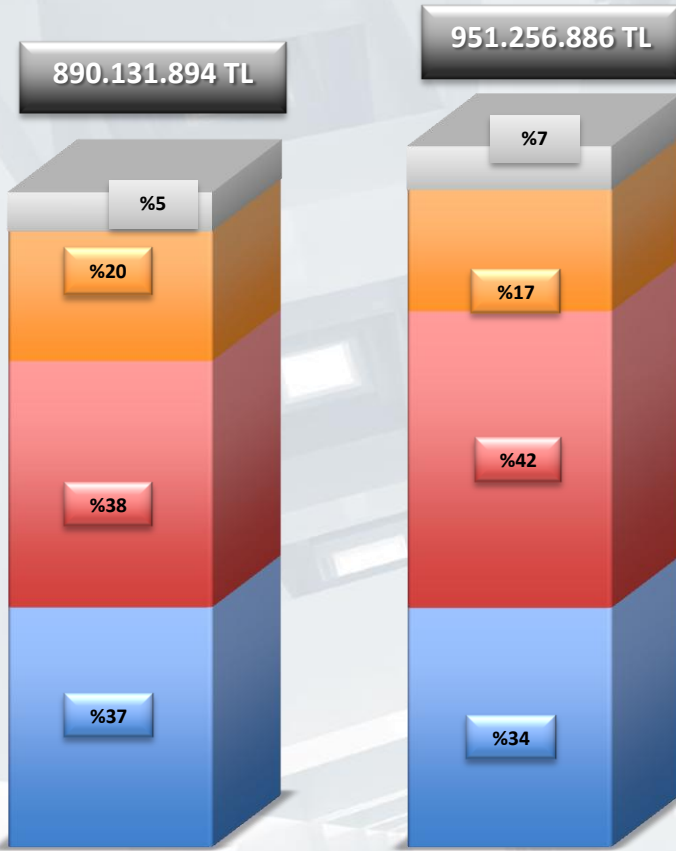
GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2014 30.09.2014	01.01.2013 30.09.2013
Toplam Gelirler	48.451.707	30.058.502
Satışların Maliyeti	(6.109.441)	(1.944.142)
Brüt Kar/Zarar	42.342.266	28.114.360
Genel Yönetim Giderleri	(8.550.770)	(6.761.076)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir-Gider	(1.348.397)	(532.413)
Faaliyet Karı	32.443.099	20.820.871
Finansal Giderler	(1.351.868)	(3.708.518)
Net Dönem Karı	31.091.231	17.112.353

AKTİF-PASİF DAĞILIMI

30.09.2014

AKTİF DAĞILIMI TL

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



2013

2014 3. Çeyrek

PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Ertelenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



2013

2014 3. Çeyrek

TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2013 3.Çeyreğine
Göre Değişim

Aktif

% 10

Özkaynaklar

% 6

Arsalar ve Projeler

% 41

Binalar

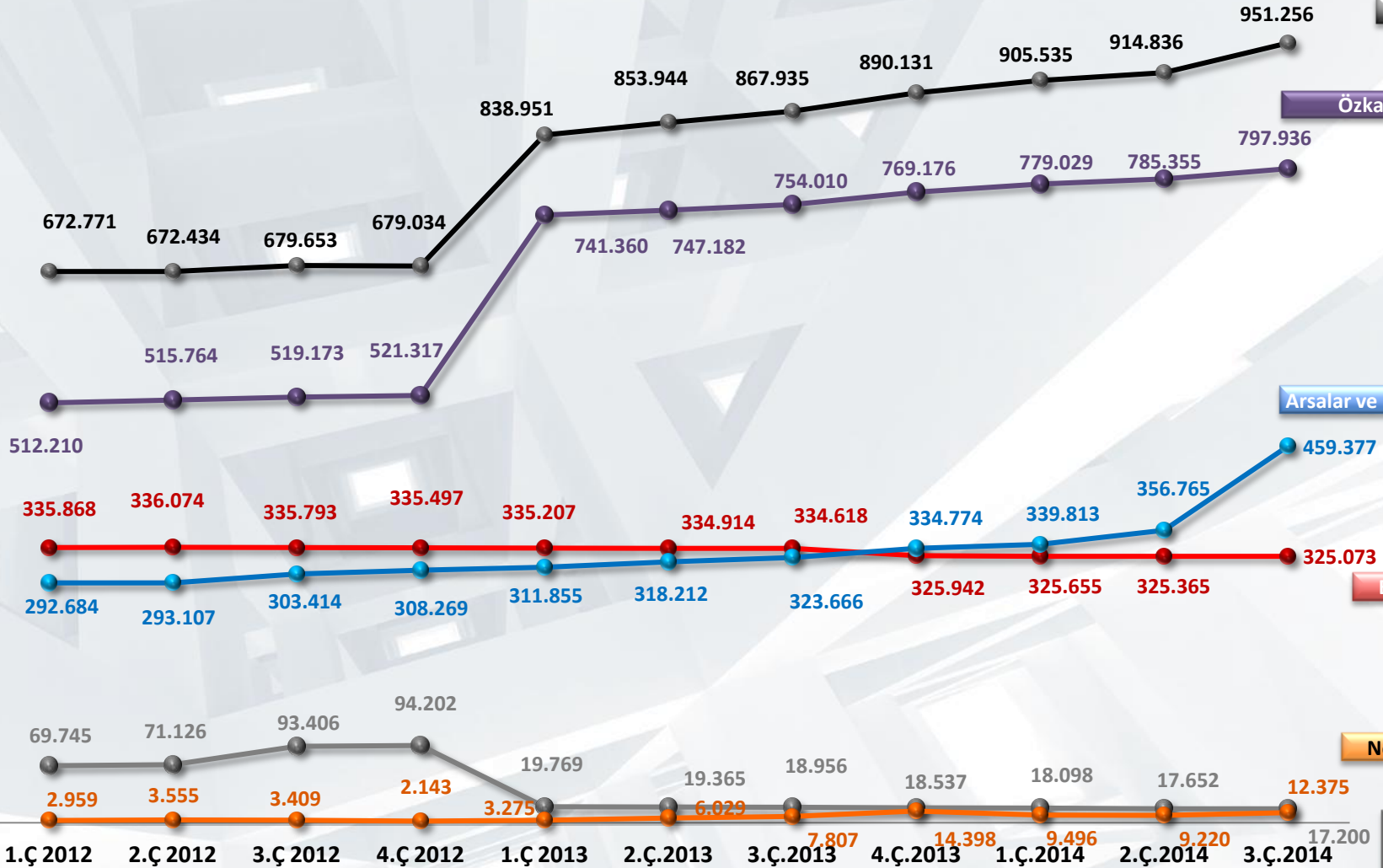
% - 3

Net Kar

% 60

Finansal
Borçlar

% - 10



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	1.Ç 2014	2.Ç 2014	3.Ç 2014
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	13.518.983	16.366.608	18.566.116
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	4.073.794	6.896.228	7.000.728	6.958.874	7.053.976	7.057.301	7.065.163	7.661.113	7.550.257	7.521.320	7.370.117
<i>Diğer Gelirler</i>	15.254	0	0	0	0	16.666	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<i>G.Menkul Satış Geliri</i>								18.000.000	1.254.849	3.582.864	7.049.573
<i>Finansal Gelir</i>	435.562	695.302	462.596	268.303	1.478.091	2.978.733	4.358.571	2.744.235	4.663.877	5.212.424	4.096.429
Satışların Maliyeti	(157.939)	(781.179)	(593.710)	(518.105)	(332.118)	(869.444)	(742.580)	(10.079.374)	(1.330.428)	(1.960.826)	(2.818.187)
<i>Satılan G.Menkul Maliyeti</i>								(8.381.183)	(371.561)	(964.007)	(1.923.154)
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	12.188.555	14.405.782	15.747.929
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)	(1.950.203)	(4.562.559)	(2.038.008)
Kur Farkı Geliri	0	0	17.832	16.011	103.482	305.195	473.588	545.103	276.622	759.416	3.947.222
Kur Farkı Gideri	0	0	(11.317)	(6.750)	(134.365)	(686.798)	(593.515)	(1.054.156)	(562.781)	(932.618)	(4.836.258)
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	9.952.193	9.670.021	12.820.885
Finansal Gider	(542.105)	(2.277.440)	(2.175.545)	(3.003.826)	(2.730.293)	(491.698)	(486.527)	(475.923)	(456.084)	(450.001)	(445.783)
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	9.496.109	9.220.020	12.375.102
Vergi Gelir/(Gideri)	0	0	0	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	9.496.109	9.220.020	12.375.102
Ortalama Özkaynak Karlılık Oranı	2,32%	2,77%	2,64%	1,65%	*2,32%	3,24%	4,16%	7,56%	4,90%	4,71%	6,25%
Ortalama Aktif Karlılık Oranı	1,97%	2,11%	2,02%	1,26%	*1,89%	2,85%	3,62%	6,55%	4,23%	4,05%	5,30%

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

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

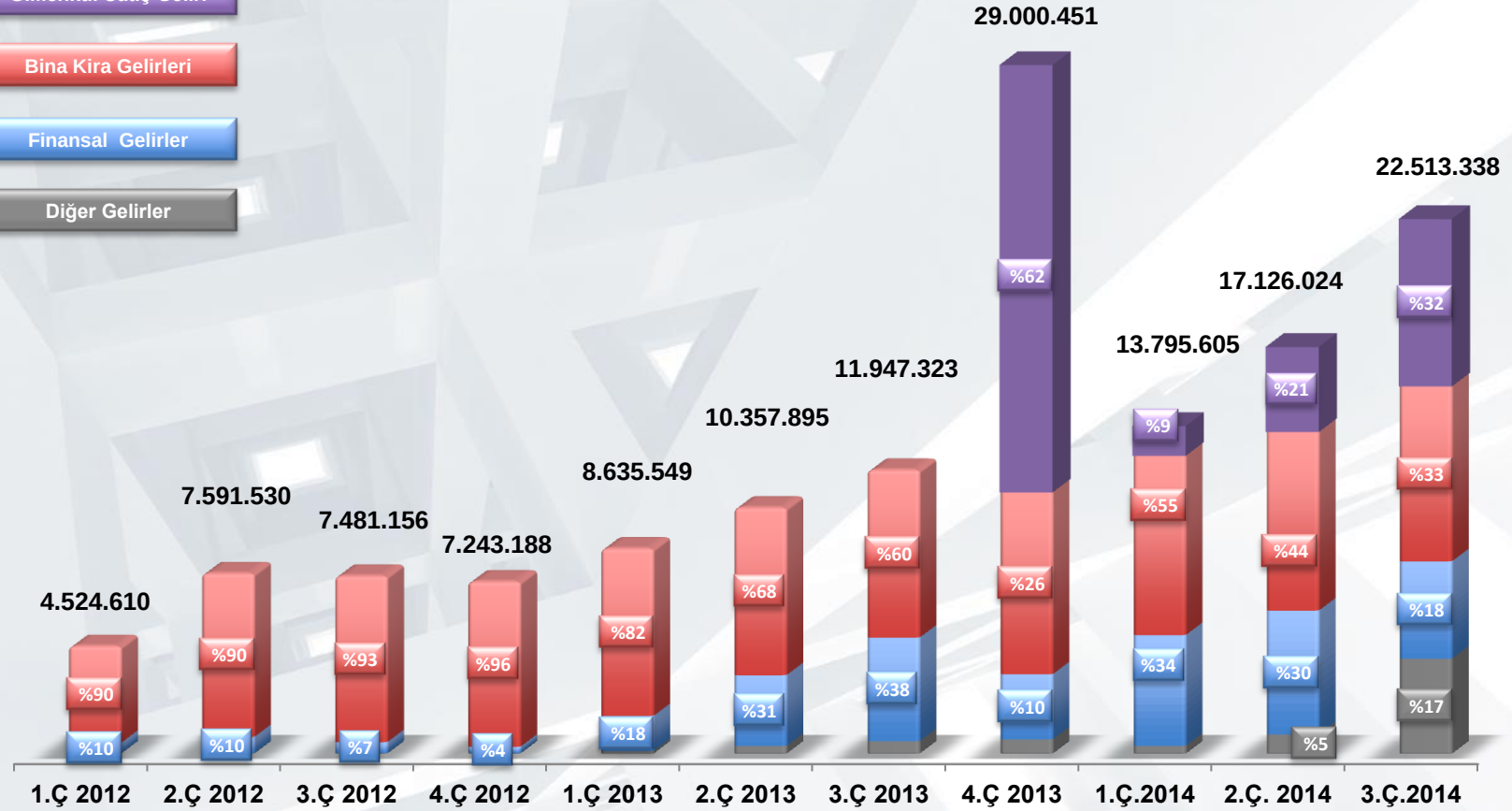
(TL)

G.Menkul Satış Geliri

Bina Kira Gelirleri

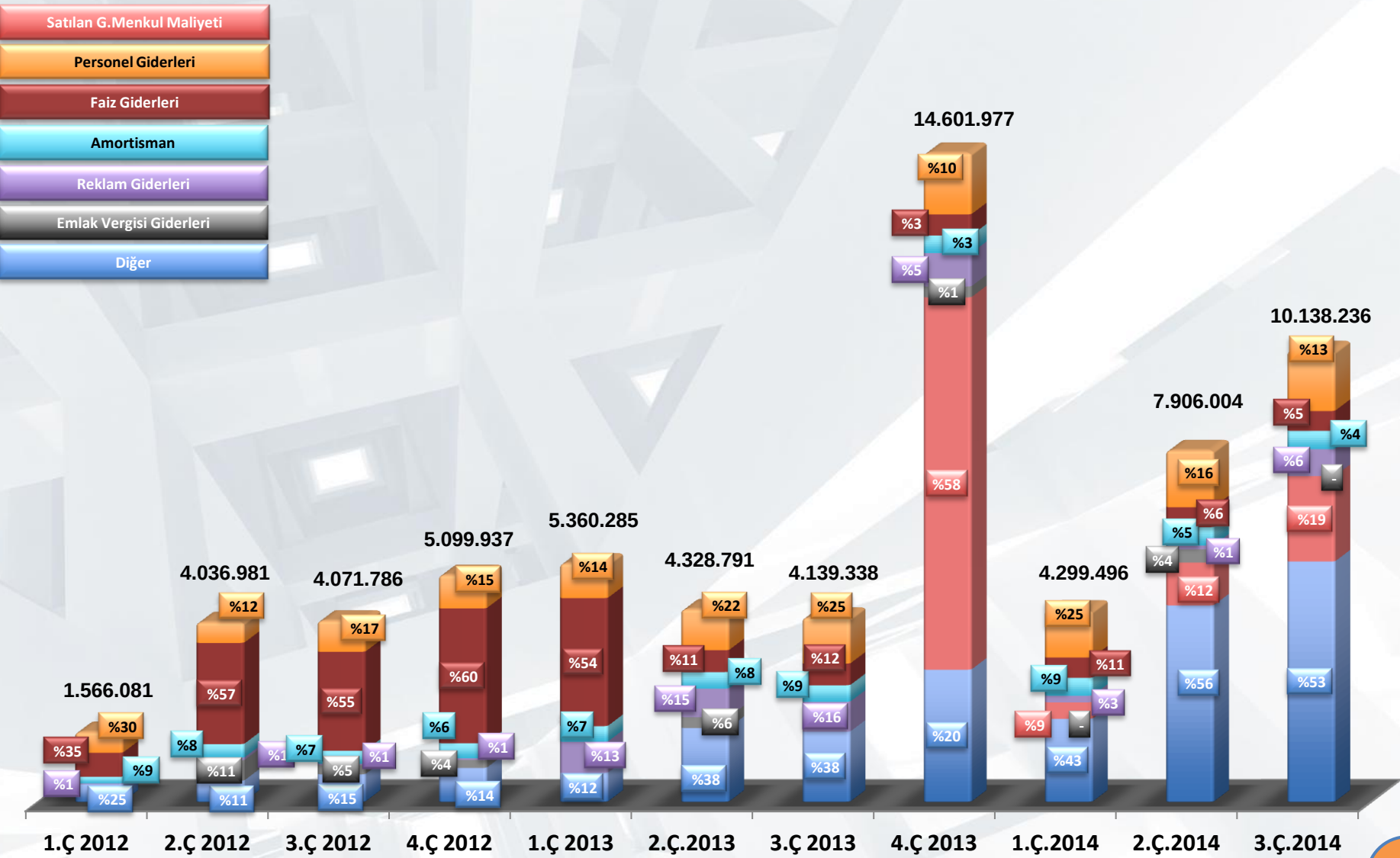
Finansal Gelirler

Diğer Gelirler



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

(TL)



HEDEFLER

Uzun Vadeli Öncelikler

- ◆ Türkiye GYO sektörünün liderlerinden olmak
- ◆ Sermayemizi en efektif şekilde kullanmak
- ◆ Karlı projelere 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) inşaatının tamamlanması ve kiralınması
- ◆ Levent Dedeman Otel proje inşasının tamamlanması
- ◆ ~% 7,5 oranında ortalama sermaye karlığına ulaşılması



HALKGYO

Daha fazla bilgi için;

**Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler
Grup Başkanlığı**

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

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

E-posta: 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.