

HALKGYO



2014
Yılsonu
YATIRIMCI SUNUMU

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.

31.12.2014 itibariyle Halk GYO:

❖ **845 milyon TL** piyasa değeri ve **828 milyon TL** öz kaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

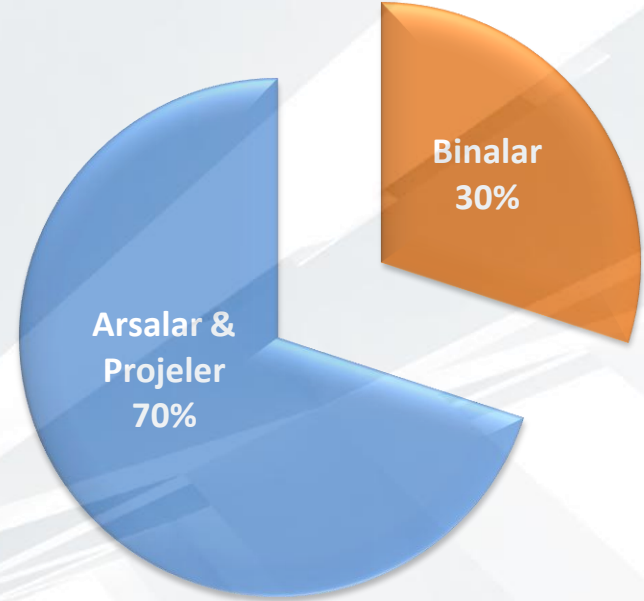
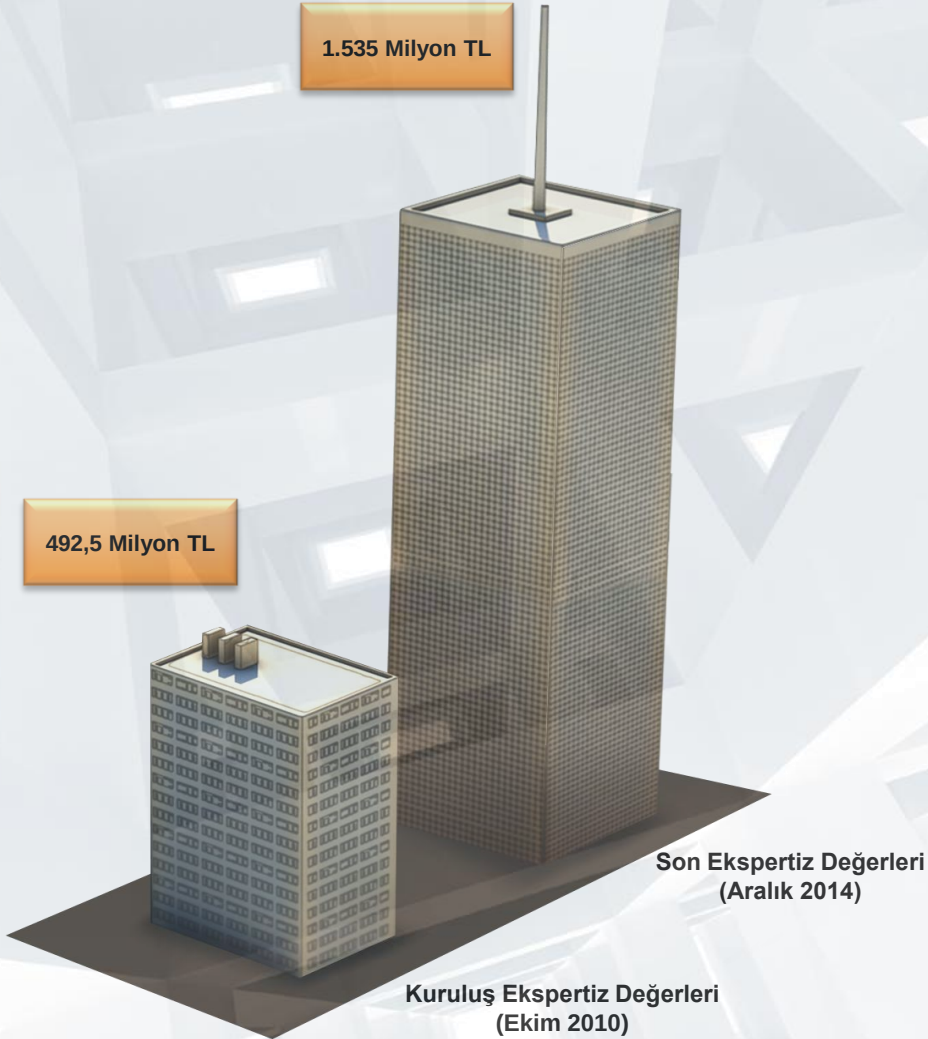
- Halk GYO’ nun %28’i halka açık olup, toplam sermayenin %71,96’sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne aittir.



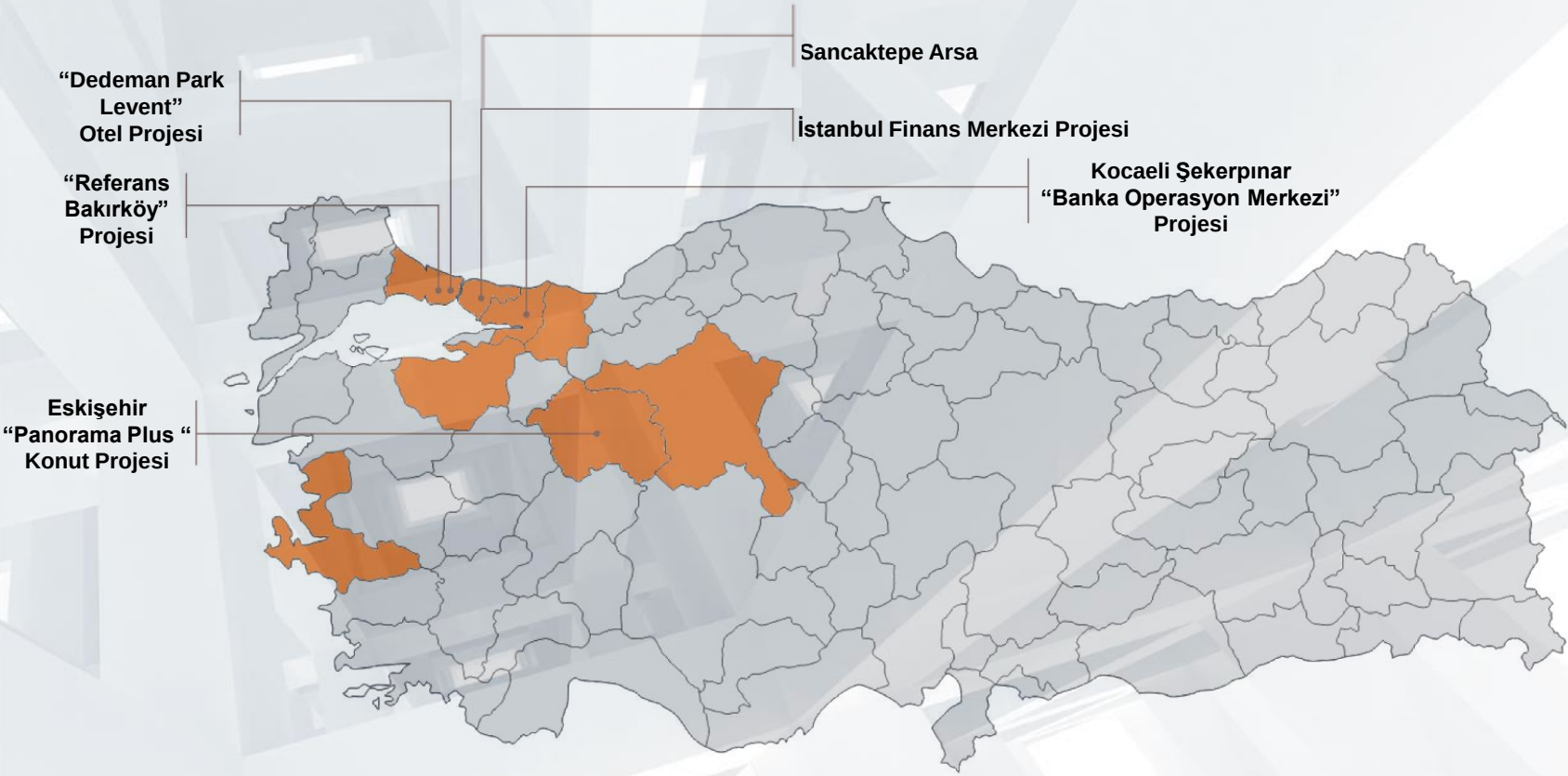
*31.12.2014 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 42.620.098.- TL nominal; Halk GYO A.Ş. ’nin ise 19.675.318.- TL nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı %78,07 seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



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	261.705.522	574.633.400
Sancaktepe Arsası*	56.103.513	80.000.000
Kocaeli Şekerpınar Banka Operasyon Merkezi Projesi **	63.388.602	141.367.384
Dedeman Park Levent Otel Projesi **	63.656.372	121.992.000
Referans Bakırköy Projesi **	20.753.802	108.178.755
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi **	26.233.422	47.395.494
Arsa ve Projeler Toplamı	491.841.233	1.073.567.033
İstanbul Halkbank Finans Kule	124.878.484	167.470.000
İstanbul Salıpazarı Binası	21.711.550	43.400.000
İstanbul Karaköy Binası	23.339.633	28.500.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.945.470	19.602.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.944.353	19.270.000
İzmir Konak Binası 1	13.130.994	18.530.000
Ankara Kızılay Binası	12.341.602	17.675.000
İstanbul Beşiktaş Binası	11.820.360	15.114.000
İstanbul Etiler Binası	10.948.935	14.575.000
Ankara Başkent Binası	9.460.403	13.224.000
İstanbul Şişli Binası	10.840.422	13.000.000
İzmir Konak Binası 2	10.176.078	12.600.000
Bursa Binası	8.407.037	10.865.000
İstanbul Ataköy Binası	4.984.563	10.290.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.560.803	9.077.500
İstanbul Fatih Binası	6.283.068	9.050.000
Kocaeli Binası	6.462.129	8.630.000
Sakarya Adapazarı Binası	5.898.720	8.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.644.823	7.735.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.972.113	7.475.000
İstanbul Caddebostan Binası	6.029.325	7.165.000
Binalar Toplamı	324.780.865	461.497.500
Portföy Toplamı	816.622.098	1.535.064.533

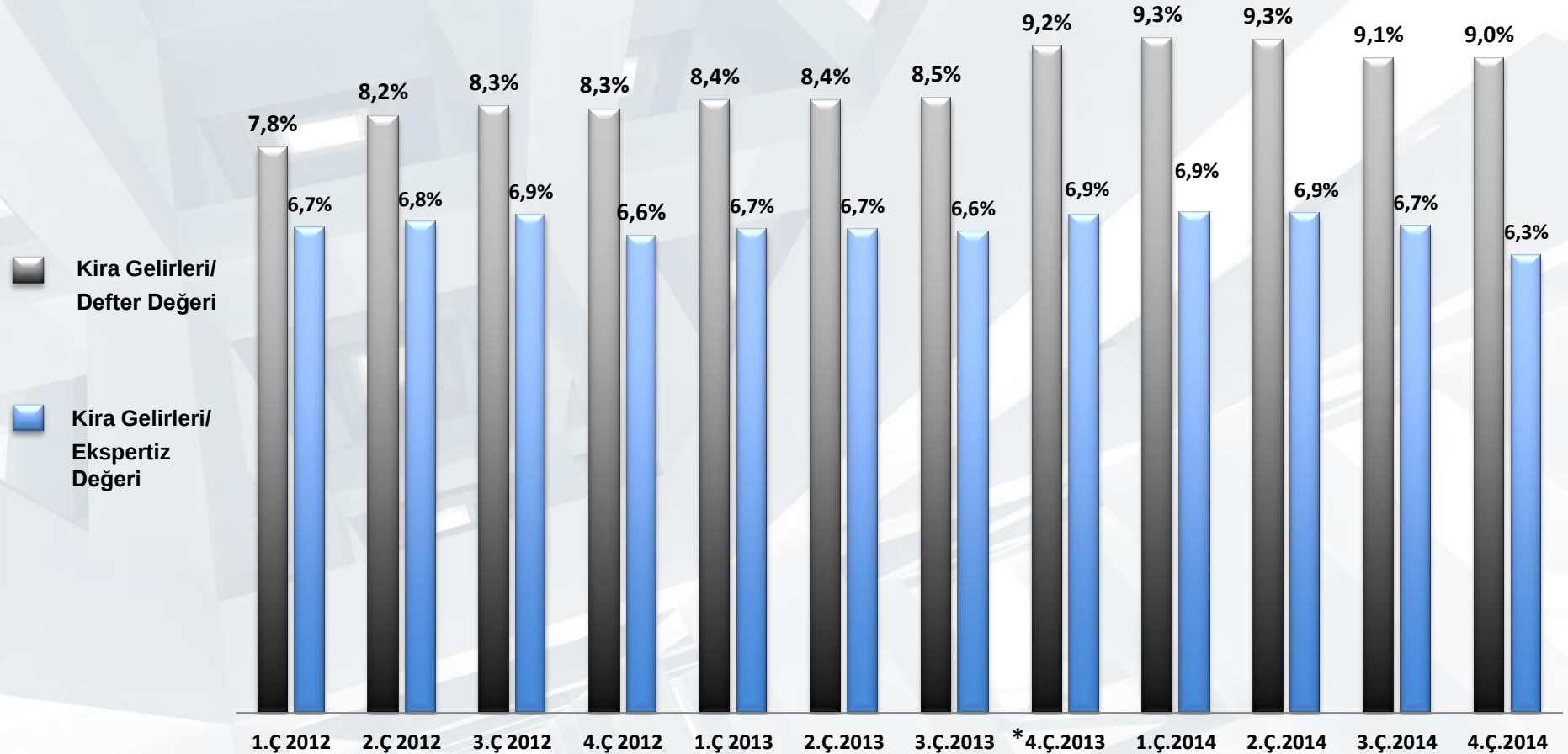
KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

*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, projelerin tamamlanmış olması durumundaki 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	2014 4.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	7.317.772



* 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.....	124,8 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri.....	167,4 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 üç 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.

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 imzalamıştır.

Dönem içerisinde projenin ÇED süreci tamamlanmış olup, "ÇED Gerekli Değildir" raporu alınmış ve inşaat ruhsatı alınmasına ilişkin başvuru yapılmıştır.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Ataşehir
Yüz Ölçümü.....	28.732 m ²
Arsa Maliyeti.....	229,8 milyon TL
Arsa Kayıtlı Değeri.....	261,7 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri.....	574,6 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.

31 Aralık 2014 itibarıyla projede toplamda 224 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup, 161,1 milyon TL tutarında satış hasılatına ulaşılmıştır. Tapu devir işlemleri devam eden projede, toplam satış hasılatı tutarı 79,9 milyon TL olan 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Bakırköy
Arsa Maliyeti.....	31,8 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri.....	214 milyon TL
Halk GYO Payı.....	108,1 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 yıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

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

İli.....	İstanbul
İlçesi.....	Levent
Arsa Maliyeti.....	25,7 milyon TL
Proje Kayıtlı Değeri.....	63,6 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri.....	121,9 milyon TL



ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS



Ülkemizin hızla gelişen şehirlerinden Eskişehir'in Odunpazarı ilçesindeki arsamız üzerinde inşasına devam edilen "Panorama Plus" konut+ticari projesinde 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. Dönem içerisinde projede yer alan bağımsız bölümlerin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır.

İli.....	Eskişehir
İlçesi.....	Odunpazarı
Arsa Maliyeti.....	4,6 milyon TL
Proje Kayıtlı Değeri.....	26,2 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri.....	47,3 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 imzalamıştır. 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
Arsa Maliyeti.....	9,9 milyon TL
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 m² arsanın alımı %50-%50 ortaklık ve 110 milyon TL bedel ile Ekim 2014'de 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.....	80 milyon TL
Halk GYO Payı.....	%50

FİNANSAL VERİLER

31.12.2014

BİLANÇO (TL)	31.12.2014	31.12.2013
Dönen Varlıklar	183.420.241	235.706.098
<i>Hazır Değerler</i>	<i>46.587.030</i>	<i>176.357.342</i>
<i>Stoklar</i>	<i>103.090.737</i>	<i>44.969.470</i>
Duran Varlıklar	744.986.425	654.425.796
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>713.531.361</i>	<i>615.745.523</i>
Aktif Toplamı	928.406.666	890.131.894
Kısa Vadeli Yükümlülükler	87.142.074	102.905.640
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>76.802.390</i>	<i>95.401.043</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.470.697	18.050.241
<i>Finansal Borçlar</i>	<i>13.340.555</i>	<i>15.212.501</i>
Özkaynaklar	827.793.895	769.176.013
Pasif Toplamı	928.406.666	890.131.894

**“Toplam Gelir”de
% 48 artış**

**“Dönem Karı” nda
% 95 artış**

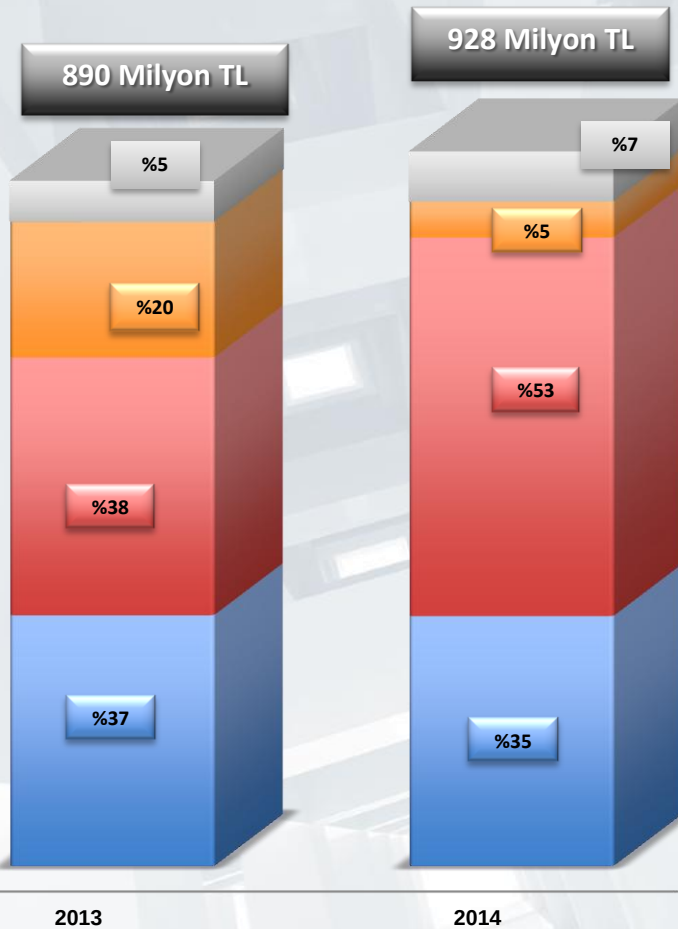
GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Toplam Gelirler	86.611.117	58.513.850
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>29.962.463</i>	<i>28.954.220</i>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>40.356.205</i>	<i>18.000.000</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>16.292.449</i>	<i>11.559.630</i>
Satışların Maliyeti	(14.649.589)	(12.023.516)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(11.011.823)</i>	<i>(8.381.183)</i>
Brüt Kar/Zarar	71.961.528	46.490.334
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(10.924.043)</i>	<i>(9.753.600)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>(1.348.397)</i>	<i>(1.041.466)</i>
Faaliyet Karı	63.130.488	35.695.268
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(1.783.342)</i>	<i>(4.184.441)</i>
Net Dönem Karı	61.347.146	31.510.827

AKTİF-PASİF DAĞILIMI

31.12.2014

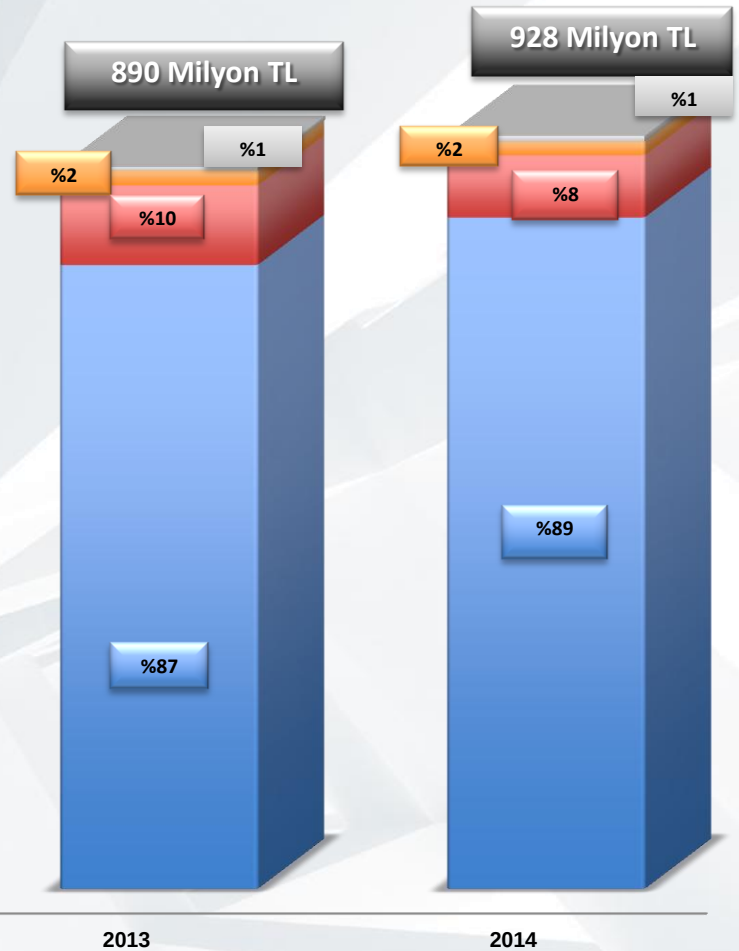
AKTİF DAĞILIMI TL

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



PASİF DAĞILIMI TL

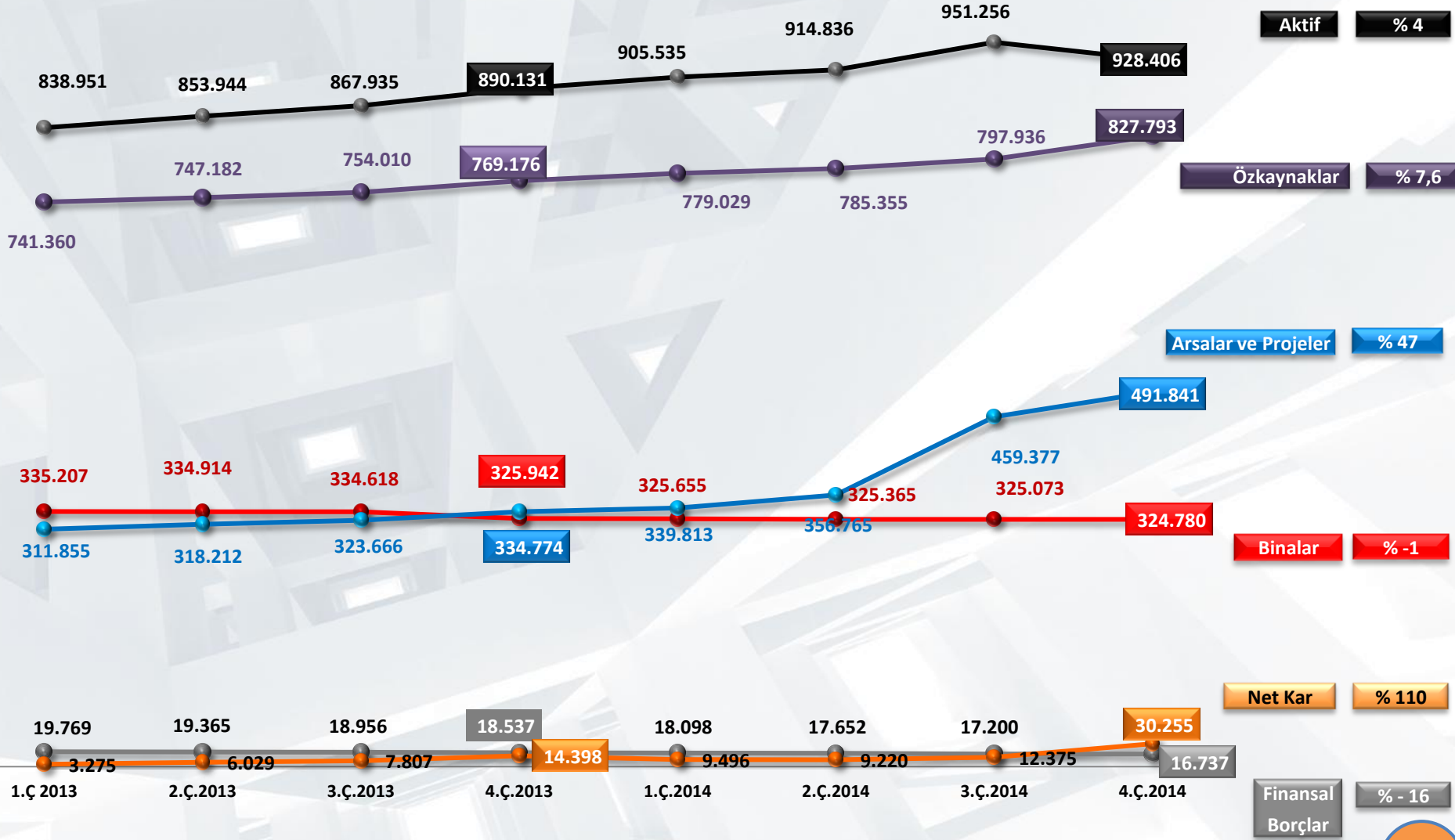
■ Özkaynaklar ■ Ertelenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2013 4.Ceyreğine
Göre Değişim



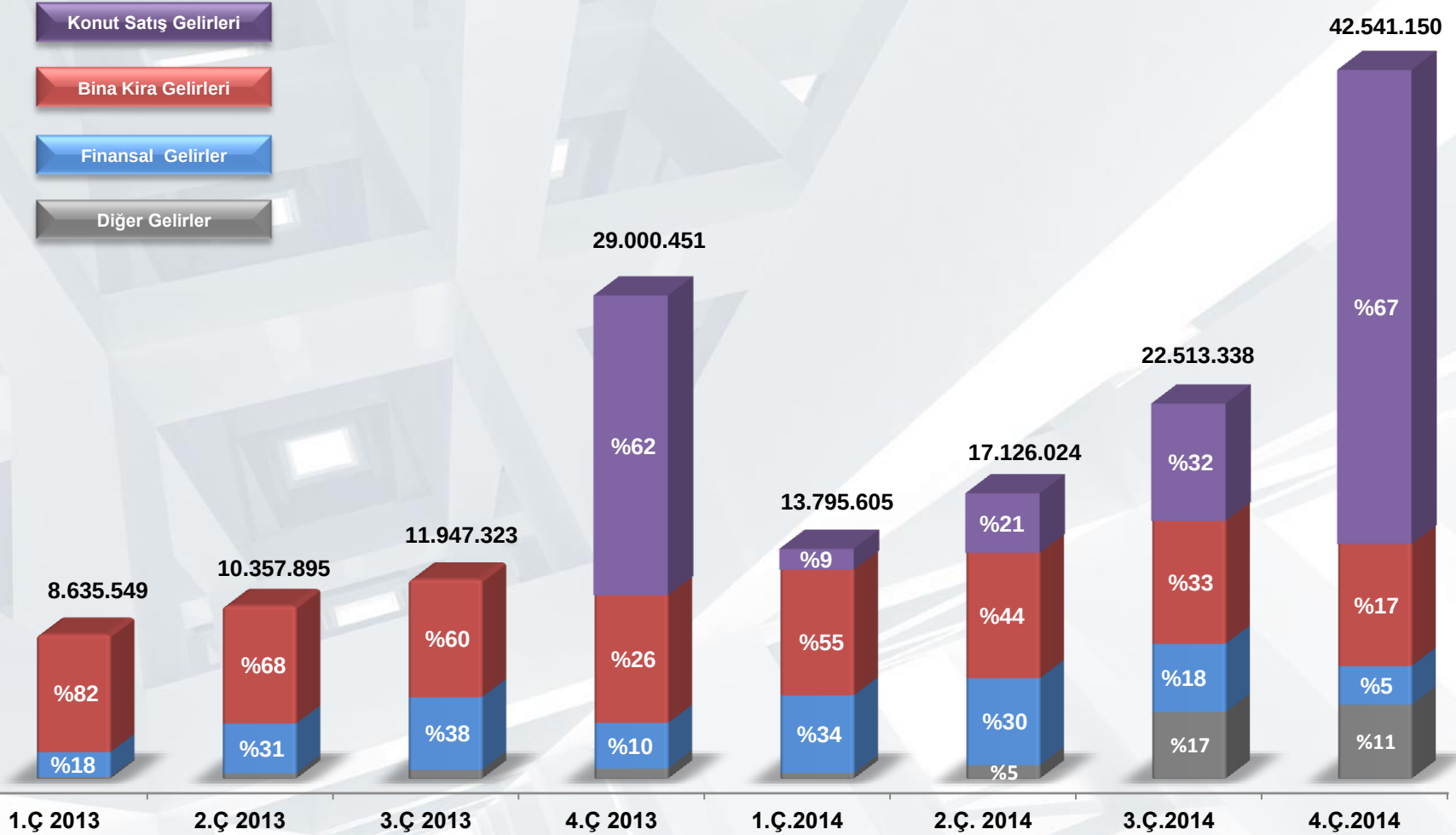
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	1.Ç 2013	2.Ç 2013	3.Ç 2013	4.Ç 2013	1.Ç.2014	2.Ç.2014	3.Ç.2014	4.Ç.2014	2013	2014	Değişim
Toplam Hasılat	8.532.067	10.052.700	11.473.735	28.455.348	13.518.983	16.366.608	18.566.116	38.159.410	58.513.850	86.611.117	48%
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	7.053.976	7.057.301	7.065.163	7.661.113	7.550.257	7.521.320	7.370.117	7.317.772	28.837.553	29.759.466	3%
<i>Diğer Gelirler</i>	0	16.666	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	53.000	116.666	203.000	74%
<i>G.Menkul Satış Geliri</i>				18.000.000	1.254.849	3.582.864	7.049.573	28.468.919	18.000.000	40.356.205	124%
<i>Finansal Gelir</i>	1.478.091	2.978.733	4.358.571	2.744.235	4.663.877	5.212.424	4.096.429	2.319.719	11.559.630	16.292.449	40%
Satışların Maliyeti	-332.118	-869.444	-742.580	-10.079.374	-1.330.428	-1.960.826	-2.818.187	-8.540.148	-12.023.516	-14.649.589	21%
<i>Satılan G.Menkul Maliyeti</i>				-8.381.183	-371.561	-964.007	-1.923.154	-7.753.101	-8.381.183	-11.011.823	31%
Brüt Kar	8.199.949	9.183.256	10.731.155	18.375.974	12.188.555	14.405.782	15.747.929	29.619.262	46.490.334	71.961.528	55%
Genel Yönetim Giderleri	-2.163.509	-2.280.851	-2.316.716	-2.992.524	-1.950.203	-4.562.559	-2.038.008	-2.373.273	-9.753.600	-10.924.043	12%
Kur Farkı Geliri	103.482	305.195	473.588	545.103	276.622	759.416	3.947.222	4.381.740	1.427.368	9.365.000	556%
Kur Farkı Gideri	-134.365	-686.798	-593.515	-1.054.156	-562.781	-932.618	-4.836.258	-940.340	-2.468.834	-7.271.997	194%
Esas Faaliyet Karı	6.005.557	6.520.802	8.294.512	14.874.397	9.952.193	9.670.021	12.820.885	30.687.389	35.695.268	63.130.488	76%
Finansal Gider	-2.730.293	-491.698	-486.527	-475.923	-456.084	-450.001	-445.783	-431.474	-4.184.441	-1.783.342	-58%
Vergi Öncesi Kar-Zarar	3.275.264	6.029.104	7.807.985	14.398.474	9.496.109	9.220.020	12.375.102	30.255.915	31.510.827	61.347.146	95%
Vergi Gelir/(Gideri)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Dönem Karı	3.275.264	6.029.104	7.807.985	14.398.474	9.496.109	9.220.020	12.375.102	30.255.915	31.510.827	61.347.146	95%
Ortalama Özkaynak											
Karlılık Oranı	*2,32%	3,24%	4,16%	7,56%	4,90%	4,71%	6,25%	14,88%	4,32%	7,68%	-
Ortalama Aktif											
Karlılık Oranı	*1,89%	2,85%	3,62%	6,55%	4,23%	4,05%	5,30%	12,87%	3,72%	6,75%	-

* Şirketimiz halka arzı Şubat ayında gerçekleştiğinden halka arz gelirin öz kaynaklar ve aktif artışına etkisi hesaplamaya nispi olarak dahil edilmiştir.

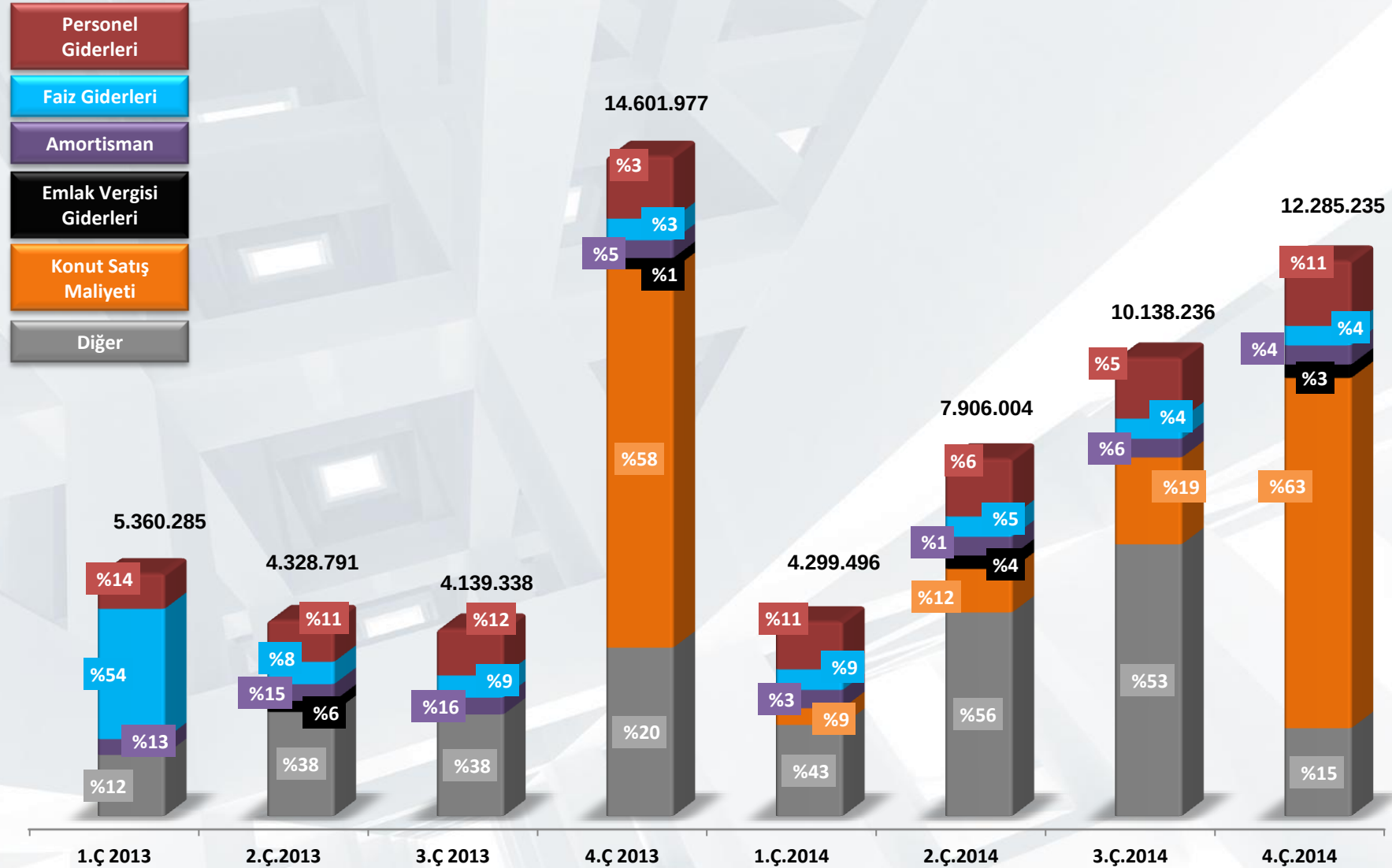
ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

(TL)



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.

2015 Hedefleri

- ◆ İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesi dahilindeki kulelerimizin inşasına başlanması,
- ◆ Kocaeli Şekerpınar projemizin 1. kısım (A Blok) kiralama işleminin gerçekleştirilmesi ve 2. kısım (B Blok) inşaatının tamamlanması,
- ◆ “Dedeman Park Levent” otelinden kira geliri elde edilmeye başlanması,
- ◆ Sancaktepe konut projesinin inşaatına ve satışına başlanması,
- ◆ ~% 8,5 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**

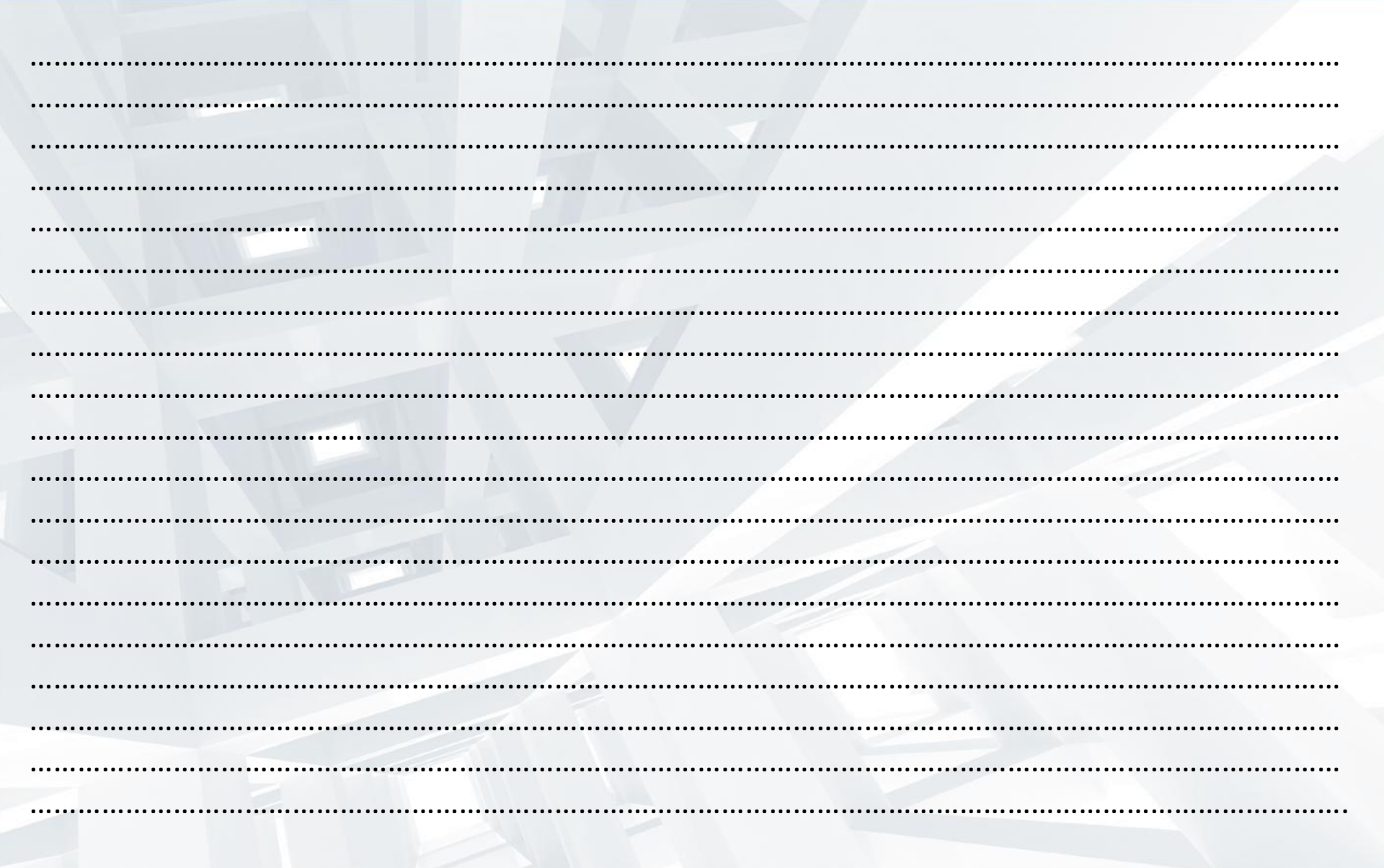
E-posta: ir@halkgyo.com.tr

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.

NOTLAR



NOTLAR

