



YATIRIMCI SUNUMU

2016 / 1. Çeyrek

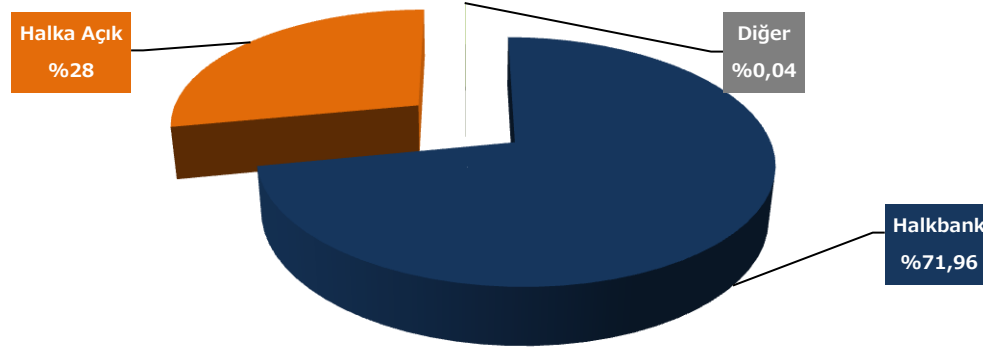
KISACA HALK GYO

- 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.

31.03.2016 tarihi itibariyle Halk GYO;

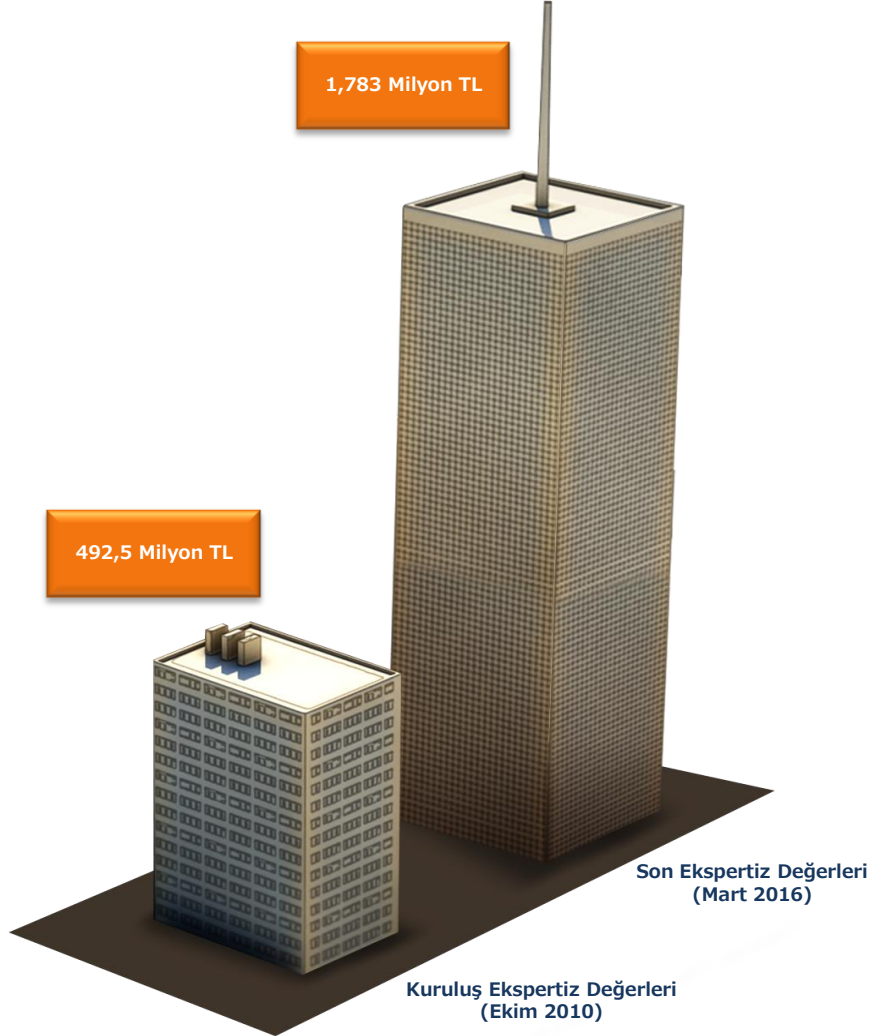
❖ **1,8 milyar TL**’ye yaklaşan gayrimenkul portföy büyüklüğü, **780 milyon TL** piyasa değeri ve **890 milyon TL** özkaynak büyüklüğü ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

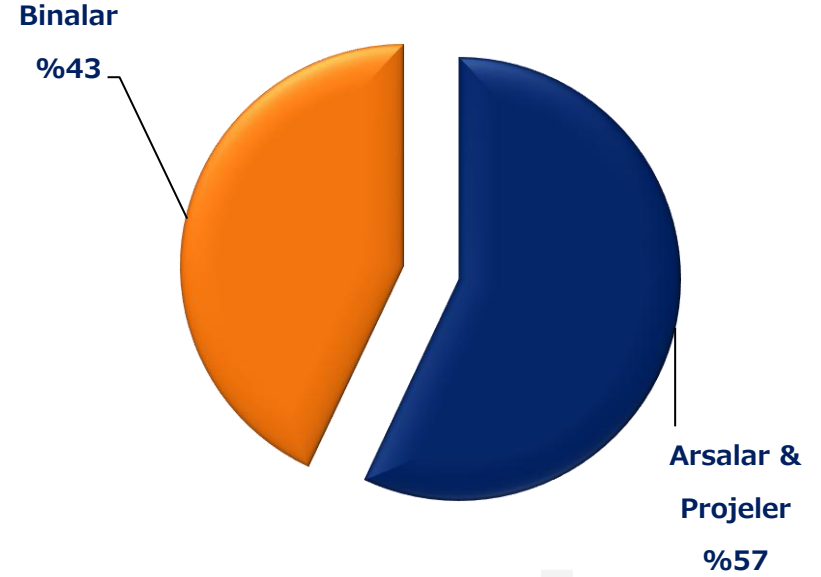


*31.03.2016 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 52.836.275 - TL nominal; Halk GYO A.Ş. ‘nin ise 20.946.784.- TL nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı %79,07 seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

GAYRİMENKULLER GAYRİMENKUL PROJELERİ	Net Kayıtlı Değerleri (TL)	Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR & PROJELER	423.273.129	1.016.864.146
Erzurum Yakutiye Arsası	17.850.000	17.500.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	269.818.749	*660.825.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	68.006.031	229.667.829
Şekerpınar Ofis Projesi	38.147.157	75.103.257
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	22.591.755	**23.804.410
Referans Bakırköy Konut Projesi	6.859.437	**9.963.650
BİNALAR	482.479.838	766.258.488
İstanbul Halkbank Finans Kule	124.119.859	205.350.000
Park Dedeman Levent Otel	90.204.773	150.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	66.671.219	82.521.600
İstanbul Salıpazarı Binası	21.632.062	46.680.000
İstanbul Karaköy Binası	23.291.680	30.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.927.715	22.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.922.138	21.400.000
İzmir Konak Binası 1	13.050.186	21.380.000
İstanbul Etiler Binası	10.933.666	16.500.000
Ankara Kızılay Binası	12.301.643	16.310.000
İstanbul Caddebostan Binası	5.948.015	16.255.000
İstanbul Beşiktaş Binası	11.798.388	16.165.000
İstanbul Şişli Binası	10.792.706	14.300.000
İzmir Konak Binası 2	10.141.857	13.470.000
Bursa Binası	8.379.251	11.960.000
Ankara Başkent Binası	9.436.085	11.775.000
İstanbul Ataköy Binası	4.961.569	10.860.000
Kocaeli Binası	6.444.987	10.200.000
İstanbul Fatih Binası	6.254.084	10.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.524.745	9.150.000
Sakarya Adapazarı Binası	5.880.396	9.030.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.963.736	8.300.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.632.886	7.825.000
Eskişehir Panorama Plus D Blok Ticari Ünite	1.626.972	4.177.025
Eskişehir Panorama Plus B Blok Ticari Ünite	639.220	649.863
TOPLAM PORTFÖY	905.752.967	1.783.122.634

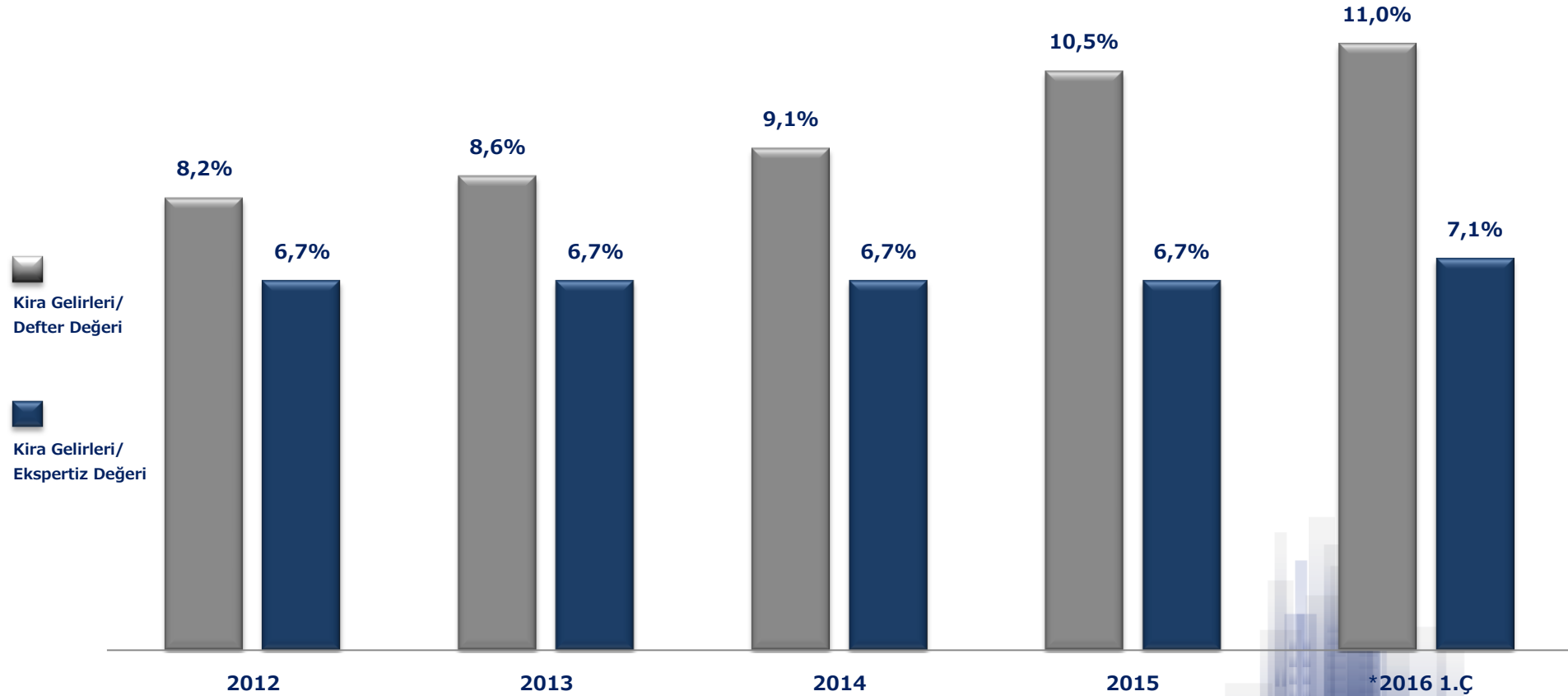
* Arsa ekspertiz değeridir.

**Satılmayan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri baz alınmıştır.

KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

KİRA GETİRİ ORANLARI

Dönem	2012	2013	2014	2015	2016 1.Ç.
Bina Kira Gelirleri (TL)	24.929.624	28.837.553	29.759.463	41.596.681	12.588.689



TAMAMLANAN PROJELER

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 olarak aynı yıl Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne 4 yıllığına kiralanmıştır.

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 sağlamıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Ataşehir
Brüt Alanı	: 13.694 m ²
Kayıtlı Değeri	: 124,1 milyon TL
Bina Ekspertiz Değeri	: 205,3 milyon TL
Yıllık Kira Bedeli	: 6 milyon USD

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 proje 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projede 2016 yılı ilk çeyrek dönemi itibarıyla, 241 adet konut ve 45 adet ticari ünite olmak üzere toplam 286 adet bağımsız bölümün satışı ile 196,5 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 155 milyon TL olan 221 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır

Gayrimenkul Bilgileri		Satış Bilgileri	31.03.2016 İtibarıyla
İli	: İstanbul	Toplam Satılan BB	286 adet
İlçesi	: Bakırköy	Satış Hasılatı	196,5 milyon TL
Arsa Maliyeti	: 31,8 milyon TL	Tapu Devri Yapılan BB	221 adet
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	: 214 milyon TL	Satış Hasılatı	155 milyon TL
Halk GYO Payı	: 108,1 milyon TL	Satılmayan BB	41

TAMAMLANAN PROJELER

PARK DEDEMAN LEVENT OTEL



Portföyümüzde bulunan Levent arsası üzerinde inşa edilen Park Dedeman Levent Otel, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımımızdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan otelimizin Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve yapı kullanım izin ruhsatı alınan Park Dedeman Levent Otel, 10 yıllığına imzalanan sözleşme çerçevesinde Dedeman Hotels & Resorts International'a 2015 yılı Temmuz ayında teslim edilmiş ve hizmet vermeye başlamıştır.

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

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli-Levent
Kayıtlı Değeri	: 90,2 milyon TL
Bina Ekspertiz Değeri	: 150,0 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS”



Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 adet konut ve 2'si Şirketimiz tarafından kiraya verilen toplam 5 adet ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Kasım 2013 tarihinde ilk lansmanı yapılan projenin satışları devam etmekte olup, dönem içerisinde, 60 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 61 adet bağımsız bölümün satışı ile 26,5 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 22,7 milyon TL olan 53 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır.

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.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Odunpazarı
Kayıtlı Değeri	:	22,5 milyon TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	:	49,9 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inşası tamamlanan Proje, yaklaşık 9 bin m2 kullanım alanına sahiptir.

LEED GOLD sertifikası alan çevre dostu Şekerpınar Bankacılık Merkezi, ana ortağımız Halkbank'a 10 yıllığına kiralanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Çayirova-Şekerpınar
Kayıtlı Değeri	: 66,7 milyon TL
Bina Ekspertiz Değeri	: 82,5 milyon TL

DEVAM EDEN PROJELER

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dâhilindeki arsamız üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 bina inşa edilecektir.

Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK ve SPK gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır. Yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında haftanın 7 günü 24 saati canlı bir merkez olacaktır.

İnşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma ön yeterlilik seçim süreci başlatılan ofis kulelerimiz A sınıfı standartlarda dizayn edilecek olup, projenin tamamlanması sonrası talep ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenen alanların kiralanması yönünde ana ortağımız Halkbank ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Arsa Maliyeti	:	229,8 milyon TL
Kayıtlı Değeri	:	269,8 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri	:	660,8 milyon TL

DEVAM EDEN PROJELER

ŞEKERPINAR OFİS PROJESİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 52 bin m2 kullanım alanına sahiptir.

Projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Çayırova-Şekerpınar
Kayıtlı Değeri	: 38,1 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri	: 75,1 milyon TL

DEVAM EDEN PROJELER

SANCAKTEPE “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ



Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerine müştereken gerçekleştirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla hayata geçen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahip olacaktır. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet daireden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiter ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer alacaktır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılayacak olan projemizin Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Maliyet Değeri (Halk GYO Payı)	: 68,0 milyon TL
Proje Ekspertiz Değeri (Halk GYO Payı)	: 229,6 milyon TL

PLANLANAN PROJELER

SALIPAZARI OTEL PROJESİ



Fizibilite çalışmaları neticesinde; Şirketimiz, İstanbul'un önemli tarihi mekanlarından biri olan Beyoğlu Salıpazarı mevkiindeki binasını "otel" olarak kullanıma açmak üzere adım atmış bulunmaktadır.

Gerçekleştirilen ihale süreci sonrası, gayrimenkulün otel olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sonrasında 20 yıl süre ile kiralanmasına yönelik sözleşme imzalanmıştır.

İmzalanan sözleşme ile Şirketimiz, yıllık ortalama 1,7 milyon Euro kira geliri elde edecektir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu / Salıpazarı
Bina Kayıtlı Değeri	:	21,6 milyon TL
Bina Ekspertiz Değeri	:	46,7 milyon TL

PLANLANAN PROJELER

ERZURUM KONUT PROJESİ



Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere portföye dahil edilmiştir.

Tümünün ekspertiz değeri 35 milyon TL + KDV olan arsanın % 50'lik kısmı 17,5 milyon TL + KDV bedel üzerinden satın alınmıştır. Arsa üzerinde ortak konut projesi geliştirmek üzere, Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - ER KONUT Adi Ortaklığı kurulmuştur.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Erzurum
İlçesi	: Yakutiye
Arsa Kayıtlı Değeri	: 17,8 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri	: 17,5 milyon TL
Halk GYO	: %50

FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO (TL)	31.12.2015	31.03.2016
Dönen Varlıklar	144.495.869	188.190.873
<i>Hazır Değerler</i>	<i>16.436.458</i>	<i>64.877.510</i>
<i>Stoklar</i>	<i>97.964.900</i>	<i>97.457.223</i>
Duran Varlıklar	830.219.908	845.161.437
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>789.101.181</i>	<i>790.445.744</i>
Aktif Toplamı	974.715.777	1.033.352.310
Kısa Vadeli Yükümlülükler	52.951.759	46.976.251
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>44.070.843</i>	<i>39.064.590</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	42.315.152	96.225.456
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>30.813.515</i>	<i>85.225.635</i>
Özkaynaklar	879.448.866	890.150.603
Pasif Toplamı	974.715.777	1.033.352.310

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2015 31.03.2015	01.01.2016 31.03.2016
Toplam Gelirler	16.026.056	19.273.889
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>7.337.370</i>	<i>12.647.847</i>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>7.672.844</i>	<i>5.214.536</i>
<i>Diğer Gelirler</i>	-	-
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>1.015.842</i>	<i>1.411.506</i>
Satışların Maliyeti	(2.848.388)	(4.360.935)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(2.017.124)</i>	<i>(3.290.688)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(831.264)</i>	<i>(1.070.247)</i>
Brüt Kar/Zarar	13.177.668	14.912.954
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(2.244.737)</i>	<i>(2.241.165)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	-	<i>(1.569.560)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>(53.955)</i>	<i>(23.177)</i>
Faaliyet Karı	10.878.976	11.079.052
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(408.620)</i>	<i>(377.315)</i>
Net Dönem Karı	10.470.356	10.701.737

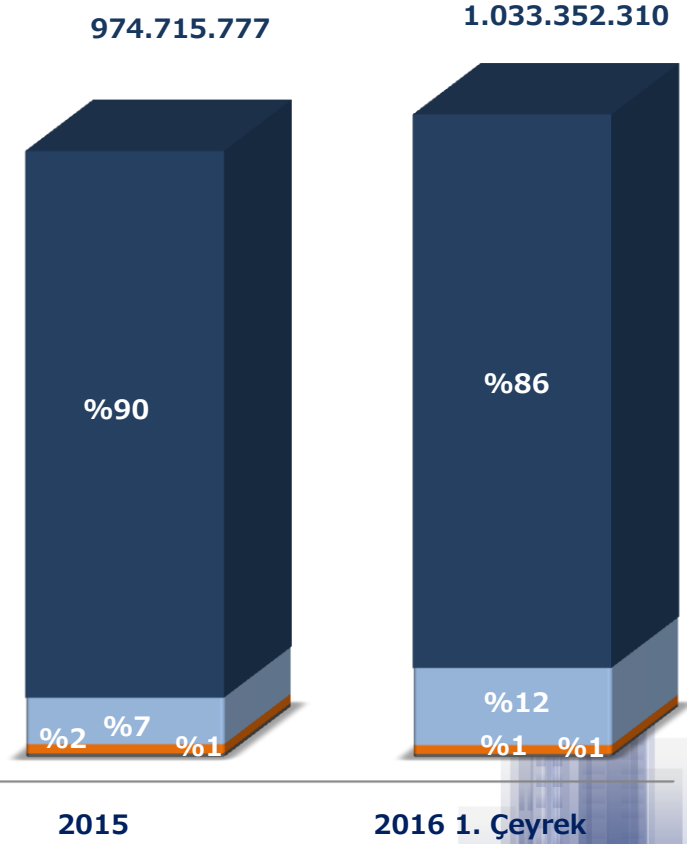
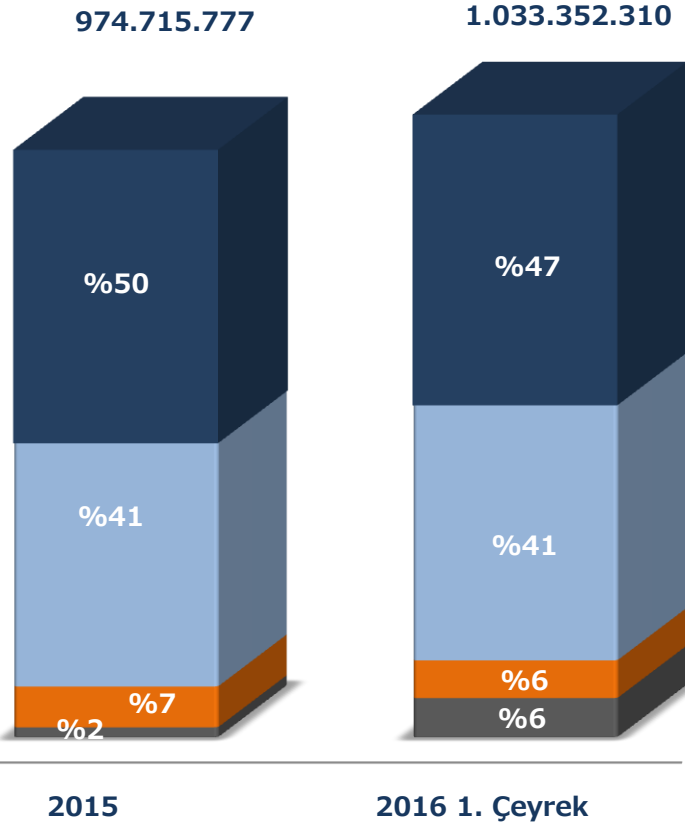
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

PASİF DAĞILIMI TL

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

■ Diğer ■ Finansal Borçlar ■ Ertelenmiş Gelirler ■ Özkaynaklar



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2015 1.Çeyreğine
Göre Değişim

Aktif % 11

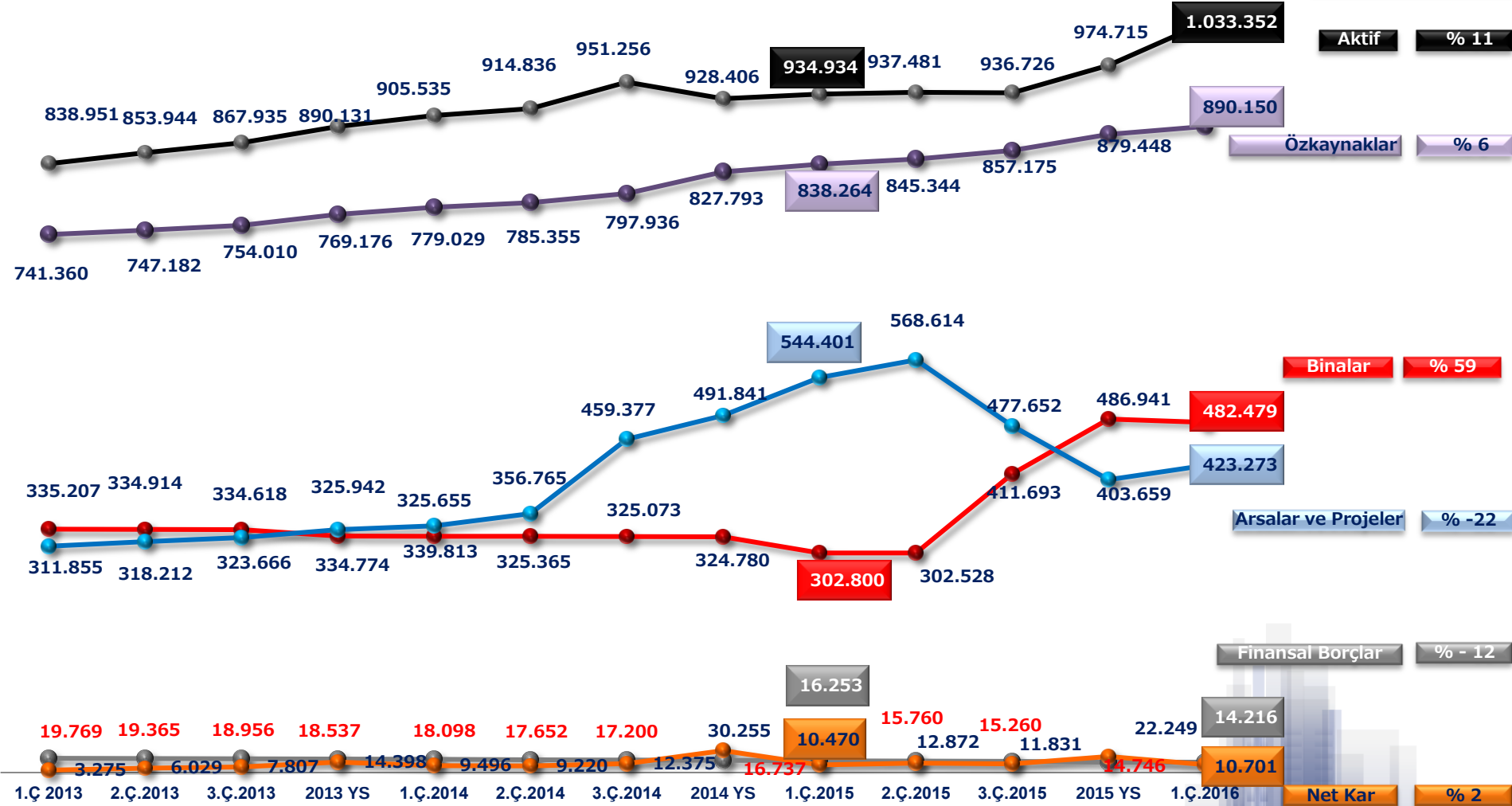
Özkaynaklar % 6

Binalar % 59

Arsalar ve Projeler % -22

Finansal Borçlar % -12

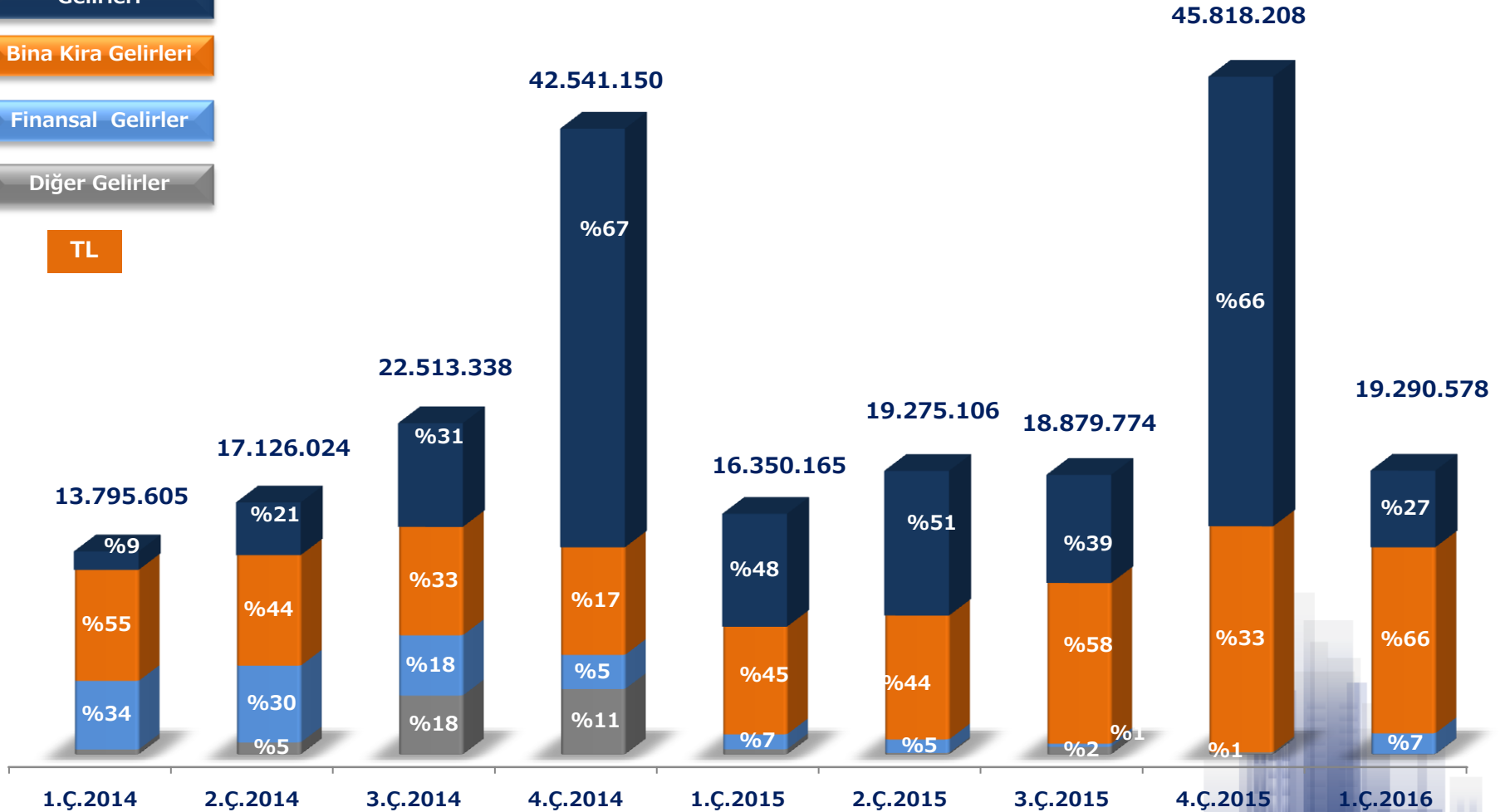
Net Kar % 2



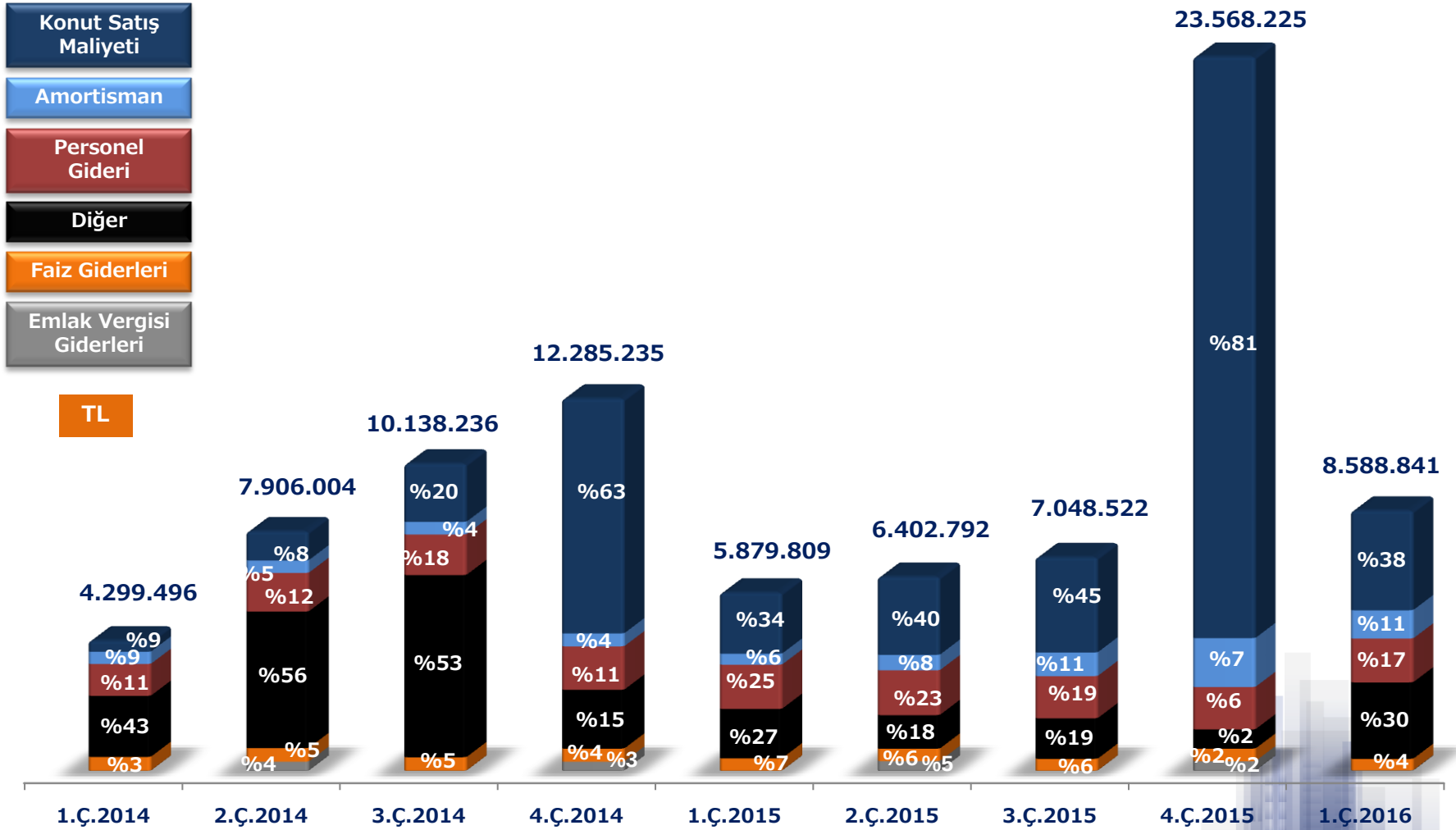
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	1.Ç.2014	2.Ç.2014	3.Ç.2014	4.Ç.2014	1.Ç. 2015	2.Ç. 2015	3.Ç.2015	4.Ç.2015	1.Ç. 2016
Toplam Hasılat	13.518.983	16.366.608	18.566.116	38.159.410	16.026.056	19.180.338	18.375.668	46.074.049	19.273.889
<i>Kira Gelirleri</i>	7.600.257	7.571.320	7.421.117	7.370.772	7.337.370	8.427.530	10.931.976	15.368.327	12.647.847
<i>Diğer Gelirler</i>	-	-	-	-	-	-	-	6.133	-
<i>G.Menkul Satış Geliri</i>	1.254.849	3.582.864	7.049.573	28.468.919	7.672.844	9.837.390	7.351.456	30.568.117	5.214.536
<i>Finansal Gelir</i>	4.663.877	5.212.424	4.096.429	2.319.719	1.015.842	915.418	92.236	131.472	1.411.506
Satışların Maliyeti	(1.330.428)	(1.960.826)	(2.818.187)	(8.540.148)	(2.848.388)	(3.279.847)	(3.813.393)	(21.584.106)	(4.360.935)
<i>Satılan G.Menkul Maliyeti</i>	(371.561)	(964.007)	(1.923.154)	(7.753.101)	(2.017.124)	(2.577.166)	(3.146.390)	(19.189.658)	(3.290.688)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(958.867)	(996.819)	(895.033)	(787.047)	(831.264)	(702.681)	(667.003)	(2.394.448)	(1.070.247)
Brüt Kar	12.188.555	14.405.782	15.747.929	29.619.262	13.177.668	15.900.491	14.562.275	24.489.943	14.912.954
Genel Yönetim Giderleri	(1.950.203)	(4.562.559)	(2.038.008)	(2.373.273)	(2.244.737)	(2.612.221)	(2.112.117)	(1.910.277)	(2.241.165)
Pazarlama Giderleri	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.569.560)
Kur Farkı Geliri	276.622	759.416	3.947.222	4.381.740	324.109	94.768	504.106	(255.841)	16.689
Kur Farkı Gideri	(562.781)	(932.618)	(4.836.258)	(940.340)	(378.064)	(103.549)	(730.309)	340.787	(39.866)
Esas Faaliyet Karı	9.952.193	9.670.021	12.820.885	30.687.389	10.878.976	13.279.489	12.223.955	22.664.612	11.079.052
Finansal Gider	(456.084)	(450.001)	(445.783)	(431.474)	(408.620)	(407.175)	(392.703)	(414.629)	(377.315)
Vergi Öncesi Kar-Zarar	9.496.109	9.220.020	12.375.102	30.255.915	10.470.356	12.872.314	11.831.252	22.249.983	10.701.737
Vergi Gelir/(Gideri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Karı	9.496.109	9.220.020	12.375.102	30.255.915	10.470.356	12.872.314	11.831.252	22.249.983	10.701.737
Ortalama Özkaynak Karlılığı	4,90%	4,71%	6,25%	14,88%	5,02%	6,12%	5,56%	10,25%	4,84%
Ortalama Aktif Karlılık	4,23%	4,05%	5,30%	12,87%	4,50%	5,50%	5,05%	9,31%	4,26%

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2016 HEDEFLER

- **“İstanbul Finans Merkezi Projesi”**’nin ana yüklenici İhalesinin yapılarak inşaatına başlanması,
- Kocaeli **“Şekerpınar Ofis Projesi”** inşaatının tamamlanması ve kiralama işleminin gerçekleştirilmesi,
- **Salıpazarı Bina**’mızın otele dönüştürülmesi,
- **“Referans Bakırköy”** ve **“Eskişehir Panorama Plus”** konut projelerinin satışlarının tamamlanması,
- ~%6,5 oranında ortalama özkaynak karlılığına ulaşılması.

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.