

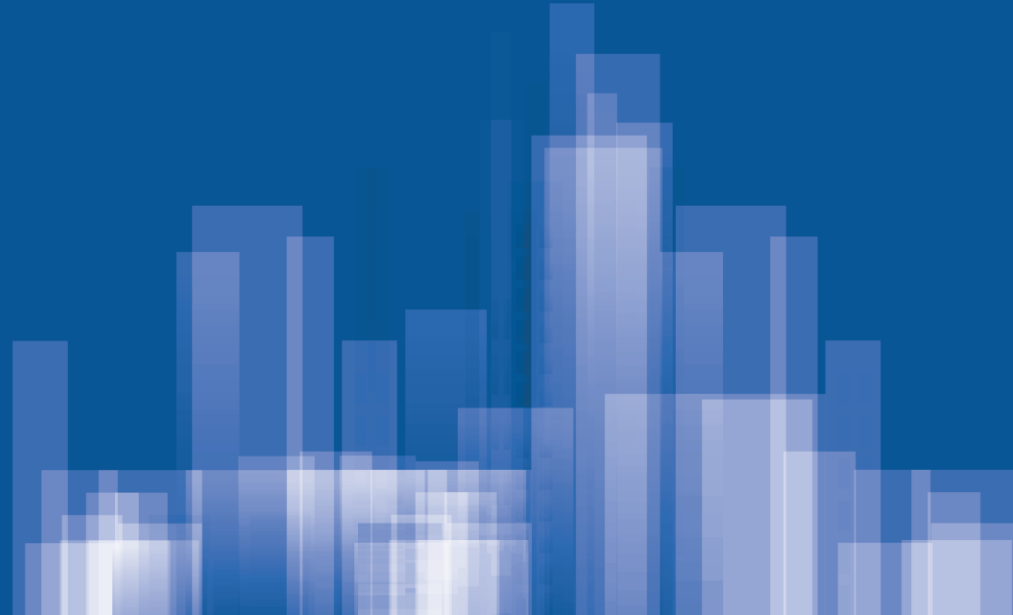


HALKGYO

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı...Geleceğe Yatırım Ortaklığı...

YATIRIMCI SUNUMU

2016 Yılı Sonu



KISACA HALK GYO

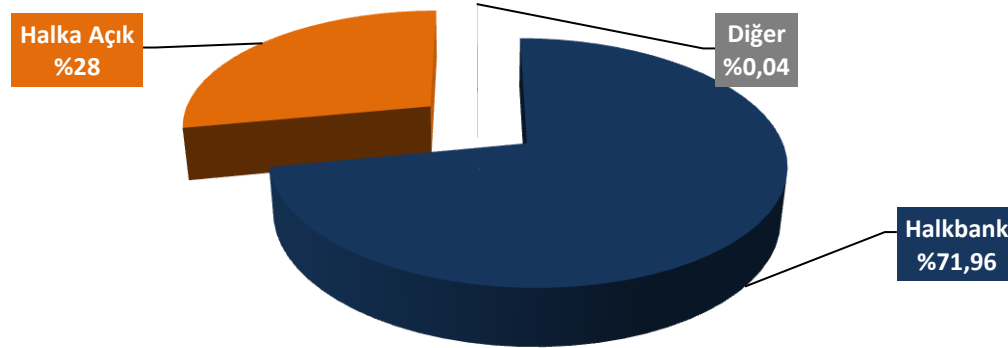
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

➤ Şubat 2013’de halka arz olan Halk GYO “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

31.12.2016 tarihi itibariyle Halk GYO;

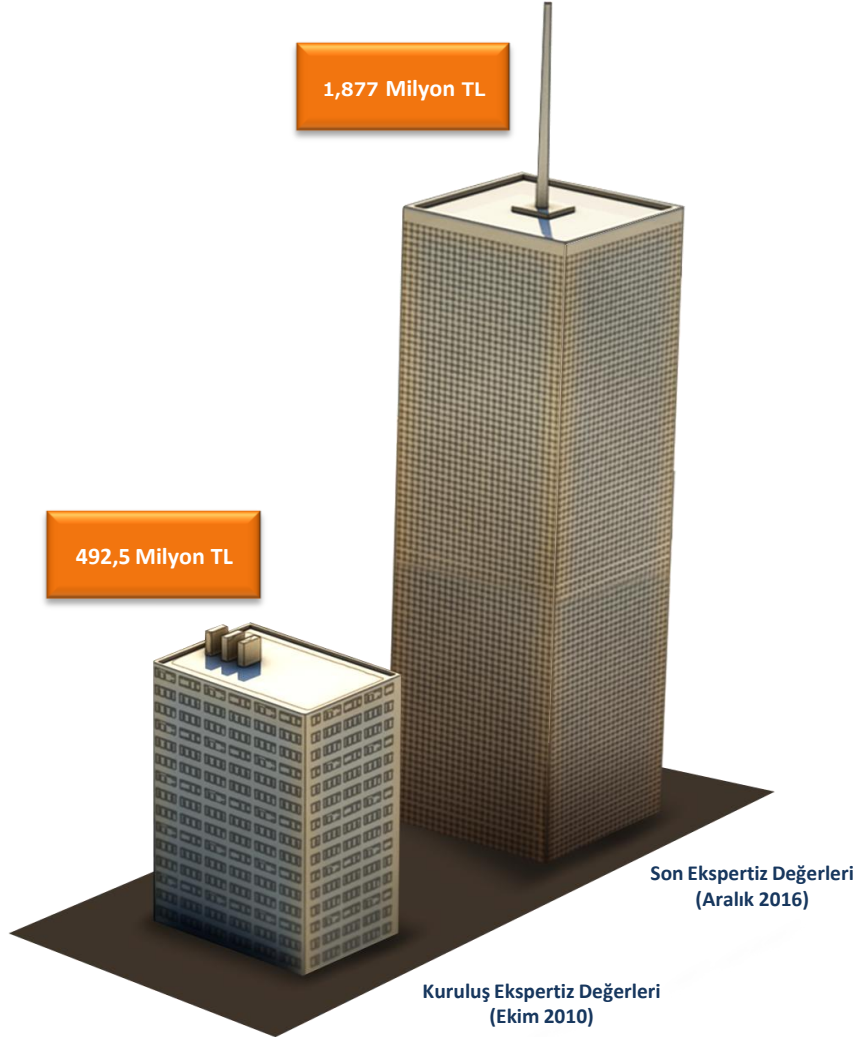
❖ **1,9 milyar TL**’ye yaklaşan aktif büyüklüğü, **1,6 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ve **720 milyon TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

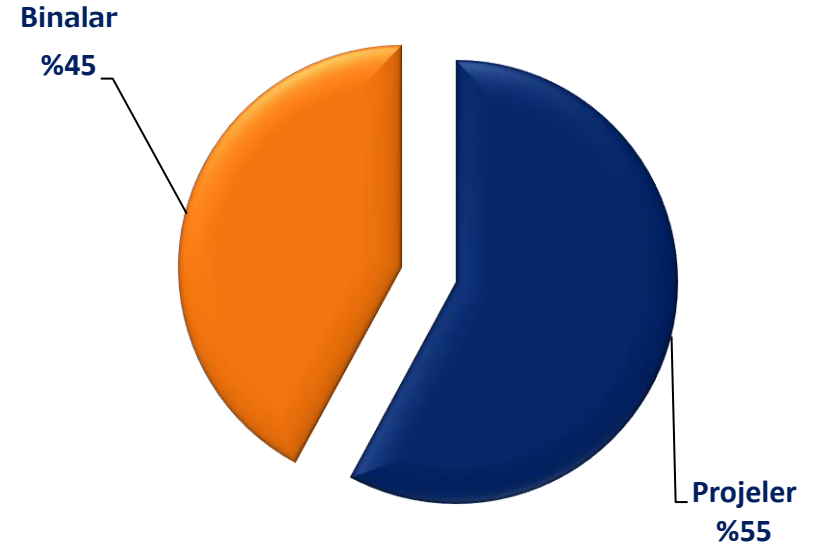


*31.12.2016 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 58.178.537 - TL nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 22.271.814.- TL nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı %79,33 seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

		Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
PROJELER	Proje Durum Bilgisi	1.022.650.055
İstanbul Finans Merkezi Projesi	İnşaat Aşamasında	*646.462.575
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	İnşaat Aşamasında	249.195.000
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	İnşaat Aşamasında	93.189.000
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	Satış Aşamasında	**22.090.209
Referans Bakırköy Konut Projesi	Satış Aşamasında	**11.713.271
BİNALAR	Kiracı Bilgisi	854.280.942
İstanbul Halkbank Finans Kule	Halkbank	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	165.378.233
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	88.704.000
Halk Ofis Şekerpinar	Pazarlama Aşamasında	70.300.000
İstanbul Salıpaazarı Binası	Beril Otelcilik	49.362.000
İstanbul Karaköy Binası	Halkbank	32.600.000
İzmir Konak Binası 1	Halkbank	25.130.000
İstanbul Beyoğlu Binası	Halkbank / Hazine Müsteşarlığı	24.555.000
İstanbul Bakırköy Binası	Halkbank	21.500.350
İstanbul Beşiktaş Binası	Halkbank	18.320.000
Ankara Kızılay Binası	Halkbank	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	Halkbank	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	Halkbank	15.135.034
İzmir Konak Binası 2	Halkbank ve İştirakleri	14.841.600
Bursa Binası	Halkbank	13.200.000
Kocaeli Binası	Halkbank	11.862.000
Ankara Başkent Binası	Halkbank / Ceda Akaryakıt&Otelcilik	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	Halkbank	11.260.000
İstanbul Fatih Binası	Halkbank	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	Halkbank	*11.225.000
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halkbank	9.860.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Halkbank	8.549.250
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton Mağazacılık	8.100.000
TOPLAM PORTFÖY		1.876.931.777

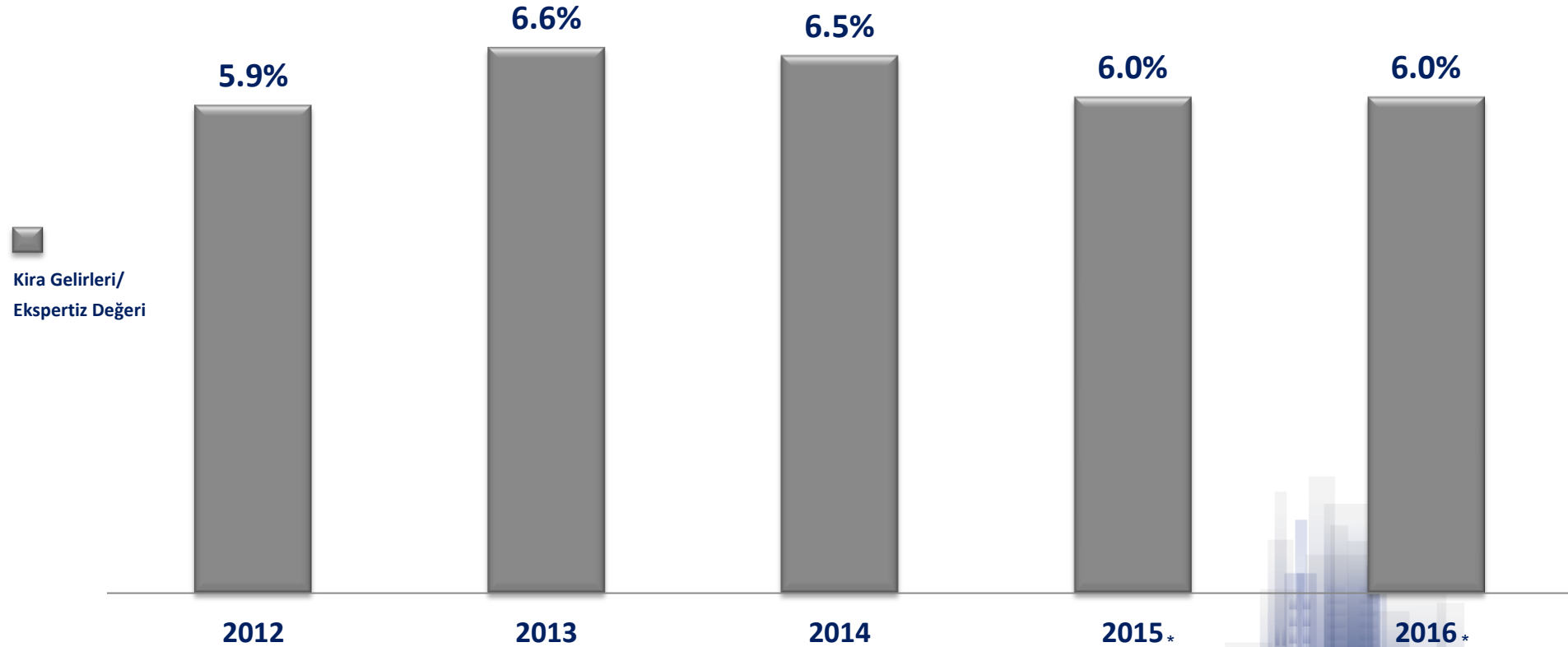
KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

* Arsa ekspertiz değerleridir.

**31.12.2016 itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri baz alınmıştır.

KİRA GETİRİ ORANLARI

Dönem	2012	2013	2014	2015	2016
Bina Kira Gelirleri (TL)	24.929.624	28.837.553	29.759.463	41.596.681	47.227.457



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 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 sağlamaktadır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Ekspertiz Değeri	:	186,6 milyon TL
Yıllık Kira Bedeli	:	4,8 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 31 Aralık 2016 dönemi itibariyle, 291 adet bağımsız bölümün satışı ile 200,6 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 178,6 milyon TL olan 262 adet bağımsız bölümün de tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Proje Bilgileri		Satış Bilgileri	31.12.2016 İtibariyle
İli	: İstanbul	Toplam Satılan BB	291 adet
İlçesi	: Bakırköy	Satış Hasılat	200,6 milyon TL
Arsa Maliyeti	: 31,8 milyon TL	Tapu Devri Yapılan BB	262 adet
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri (Kalan bağımsız bölümler için)	: 11,7 milyon TL	Satış Hasılatı	178,6 milyon TL
Halk GYO Payı	: %50,5	Satılmayan BB	36

TAMAMLANAN PROJELER

PARK DEDEMAN LEVENT OTEL



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

İnşaata 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
Ekspertiz Değeri	:	165,4 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 ve inşaatına başlanan projenin satışları devam etmekte olup, projede 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 23 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmış olup, 10,5 milyon TL'lik tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

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
Ekspertiz Değeri (Kalan bağımsız bölümler için)	:	22,1 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ



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

LEED GOLD sertifikası alan çevre dostu Şekerpınar Bankacılık Merkezi, 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	: 88,7 milyon TL
Kira Değeri (yıllık)	: 5,6 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPINAR



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

Projenin kiralama & satış hususunda pazarlama çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri (%90 için)	:	70,3 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 üzerinde 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 bina yükselecektir.

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 seçimi ve sözleşme süreci tamamlanan 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. Yılsonu itibarıyla proje inşaatına başlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Arsa Maliyeti	:	229,8 milyon TL
Arsa Ekspertiz Değeri	:	646,5 milyon TL

DEVAM EDEN PROJELER

SANCAKTEPE BİZİMTEPE AYDOS



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 amfiler 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 2015 yılı Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	: 498,3 milyon TL
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri	: 249,2 milyon TL
Halk GYO Payı	: %50

DEVAM EDEN PROJELER

ERZURUM ŐEHİRİSTAN KONUTLARI



Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un maliki bulunduğu, ekspertiz değeri 35 milyon TL olan arsanın % 50'lik kısmı 17,5 milyon TL bedel üzerinden satın alınarak, konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Er Konut ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı olarak kurulan Halk GYO - ER KONUT Adi Ortaklığı üzerinden hayata geöen projede, 23.734 m²lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 620 daire ve ticari ünite alanları yer alacaktır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı geröekleştirilen projenin inşaatı ve satışları devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	:	186,3 milyon TL
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri	:	93,2 milyon TL
Halk GYO Payı	:	%50

DEVAM EDEN 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, gayrimenkulün otel olarak faaliyetine başlaması ile birlikte, yıllık ortalama 1,7 milyon Euro kira geliri elde edecektir.

Binanın yer teslimi yapılmış olup, dönem içerisinde otel dönüşüm tadilat ruhsatı alınmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu / Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	49,4 milyon TL

FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO (TL)	31.12.2015	31.12.2016
Dönen Varlıklar	144.495.869	233.670.563
<i>Hazır Değerler</i>	16.436.458	51.301.426
<i>Stoklar</i>	97.964.900	152.820.902
Duran Varlıklar	1.478.573.514	1.621.169.412
<i>Gayrimenkuller</i>	1.437.454.787	1.505.807.691
Aktif Toplamı	1.623.069.383	1.854.839.975
Kısa Vadeli Yükümlülükler	52.951.759	31.496.435
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	44.070.843	21.520.181
Uzun Vadeli Yükümlülükler	42.315.152	193.147.796
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	30.813.515	183.793.138
Özkaynaklar	1.527.802.472	1.630.195.744
Pasif Toplamı	1.623.069.383	1.854.839.975

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
Toplam Gelirler	99.656.111	79.567.962
<i>Kira Gelirleri</i>	42.065.203	47.930.935
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	55.429.807	24.587.761
<i>Finansal Gelirler</i>	2.161.101	7.049.266
Satışların Maliyeti	(28.815.988)	(14.222.613)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(26.930.338)	(12.943.217)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(1.885.650)	(1.279.396)
Brüt Kar/Zarar	70.840.123	65.345.349
Genel Yönetim Giderleri	(8.879.352)	(13.029.882)
Satış Pazarlama Giderleri	-	(5.098.168)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı(Azalışı)	142.786.751	61.699.278
Kur Farkı Gelirleri (Giderleri)	(203.993)	190.976
Faaliyet Karı	204.543.529	109.107.553
Finansal Giderler	(1.623.127)	(1.440.497)
Net Dönem Karı	202.920.402	107.667.056

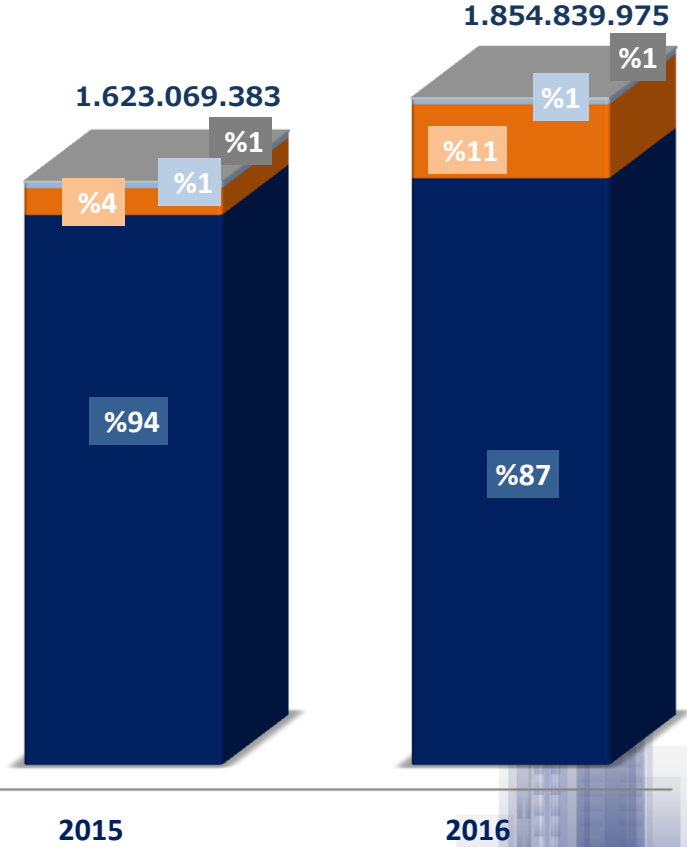
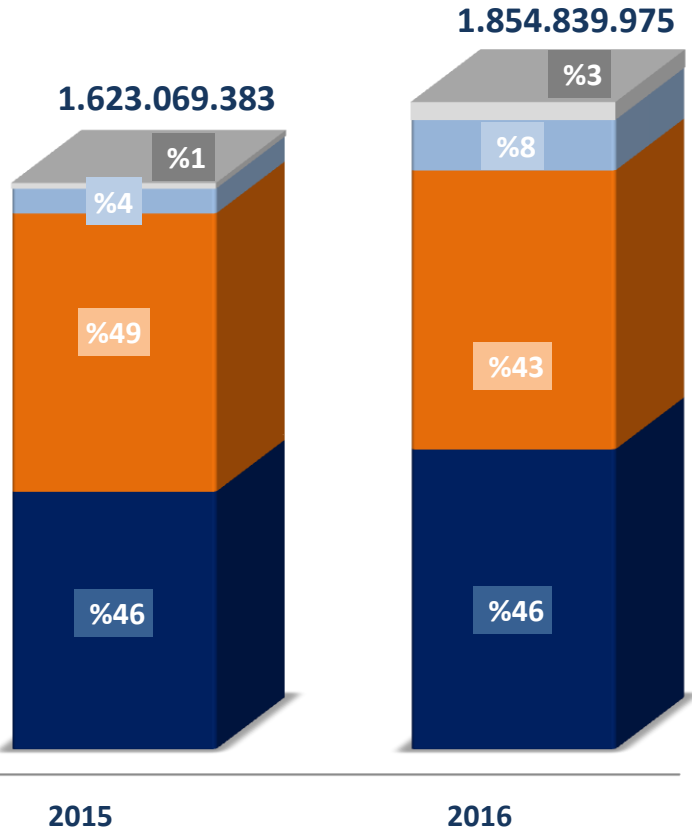
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

PASİF DAĞILIMI TL

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

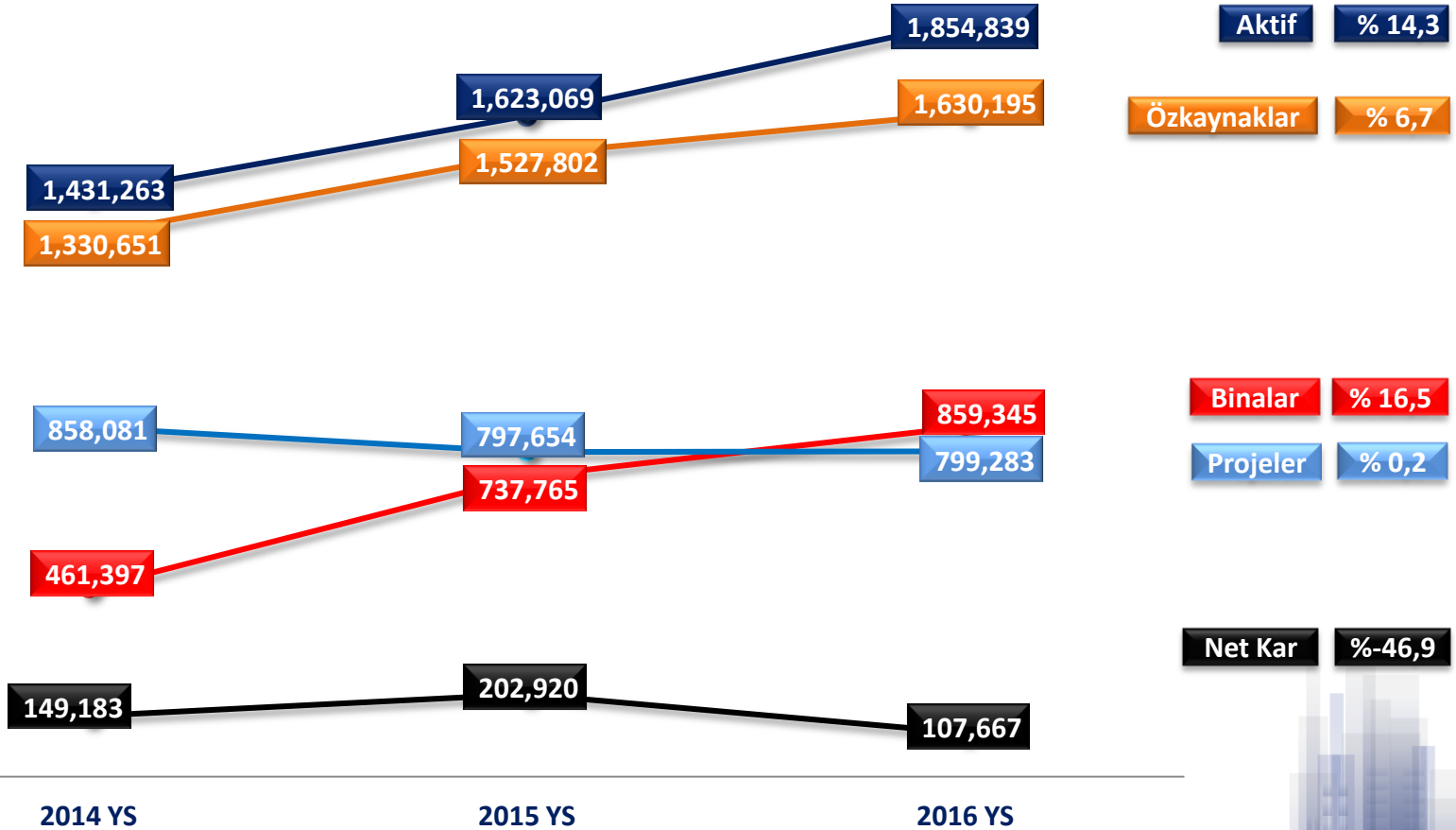
■ Özkaynaklar ■ Ertelemiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ ANALİZİ

TL

2015 Yılına Göre Değişim



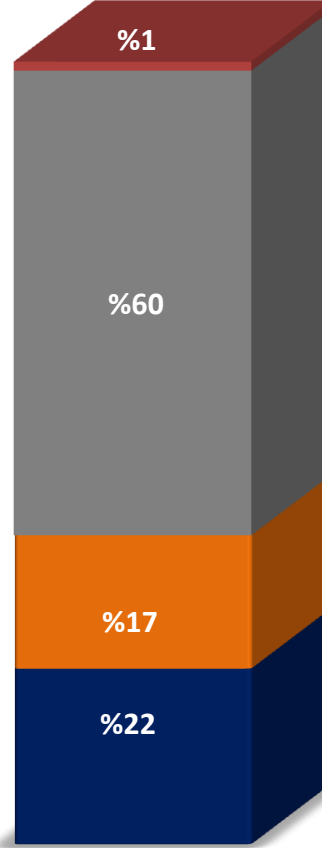
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2015	2016
Toplam Hasılat	99.656.111	79.567.962
Kira Gelirleri	42.065.203	47.930.935
Konut Satış Geliri	55.429.807	24.587.761
Finansal Gelir	2.161.101	7.049.266
Satışların Maliyeti	-28.815.988	-14.222.613
Konut Satış Maliyeti	-26.930.338	-12.943.217
Diğer Maliyetler	-1.885.650	-1.279.396
Brüt Kar	70.840.123	65.345.349
Genel Yönetim Giderleri	-8.879.352	-13.029.882
Satış Pazarlama Gideri	-	-5.098.168
Gayrimenkul Değer Artış Geliri	146.648.251	69.513.085
Gayrimenkul Değer Azalışı Gideri	-3.861.500	-7.813.807
Kur Farkı Geliri	667.142	353.342
Kur Farkı Gideri	-871.135	-162.366
Esas Faaliyet Karı	204.543.529	109.107.553
Finansal Gider	-1.623.127	-1.440.497
Dönem Karı	202.920.402	107.667.056
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%14,20	%6,82
Ortalama Aktif Karlılık	%13,29	%6,19

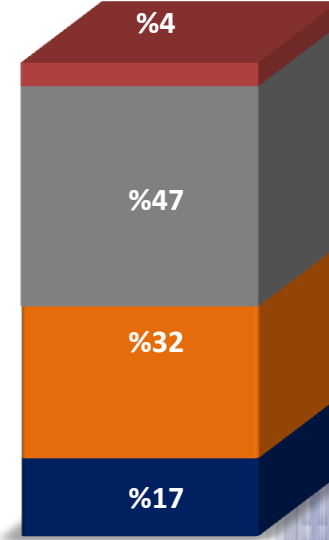
ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



246.971.504 TL



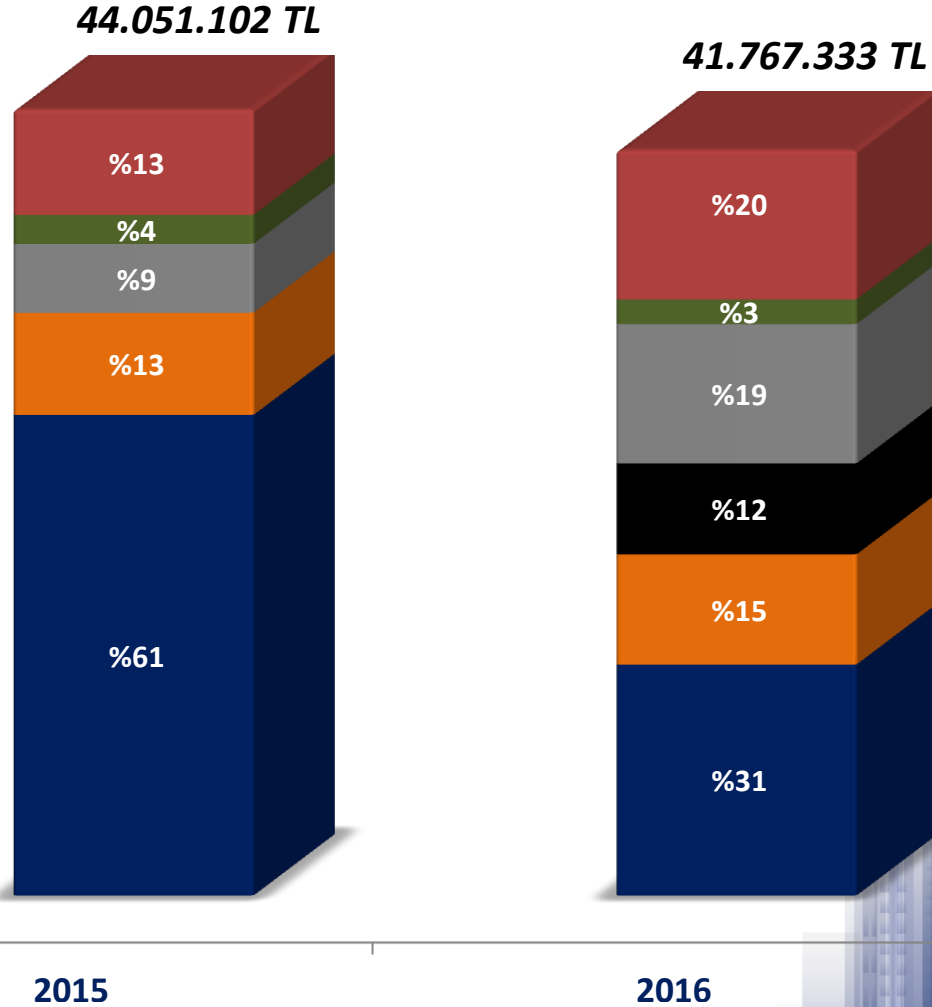
149.434.389 TL



2015

2016

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI



2017 HEDEFLER

- “Halk Ofis Şekerpınar” projesinin pazarlama sürecinin tamamlanması
- “Salıpazarı Bina” mızın otel dönüşüm sürecinin tamamlanması
- “Referans Bakırköy” ve “Eskişehir Panorama Plus” konut projelerinin satışlarının tamamlanması,
- ~ %8 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşılması.

Daha fazla bilgi için:

Yatırımcı İlişkileri Birimi

ir@halkgyo.com.tr

Tel: (+90) 216 600 10 33



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.