



HALKGYO

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

YATIRIMCI SUNUMU

2017 / 1. Çeyrek

KISACA HALK GYO

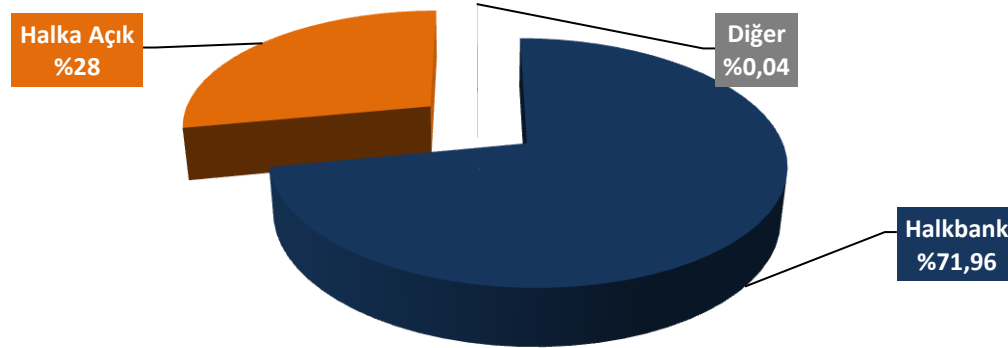
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

31.03.2017 tarihi itibariyle Halk GYO;

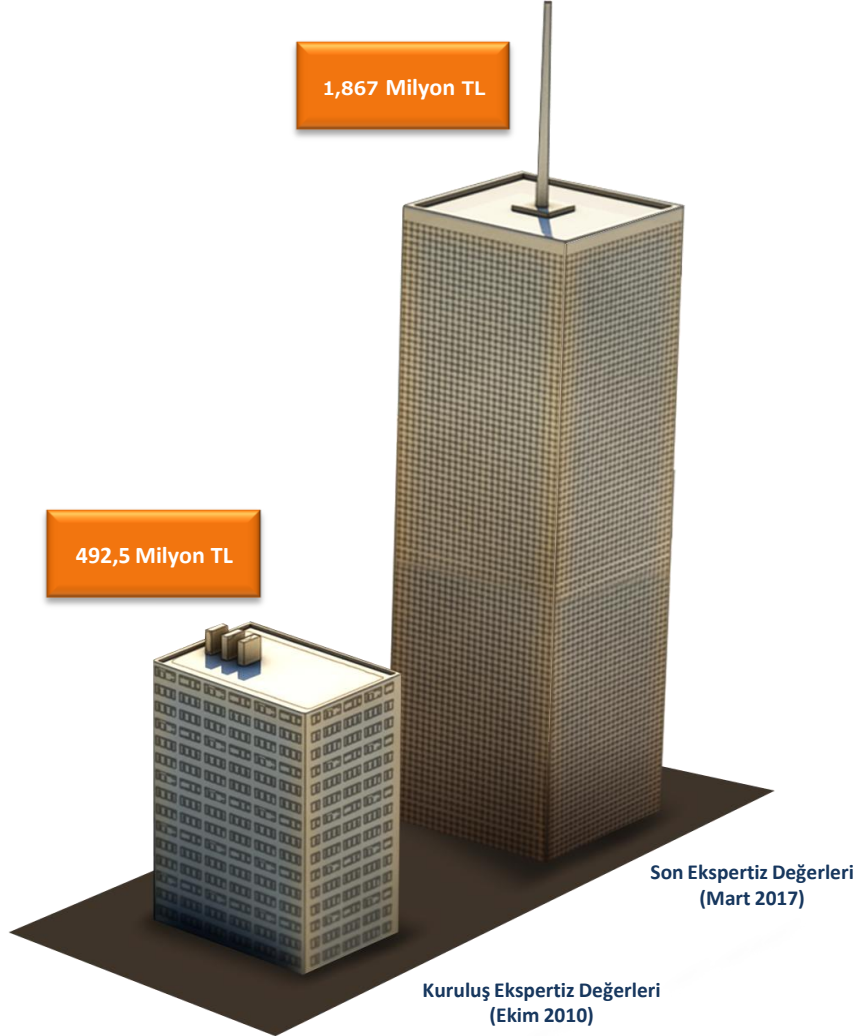
❖ **1,9 milyar TL’ye** yaklaşan aktif büyüklüğü, **1,6 milyar TL’yi** aşan özkaynak büyüklüğü ve **758,4 milyon TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

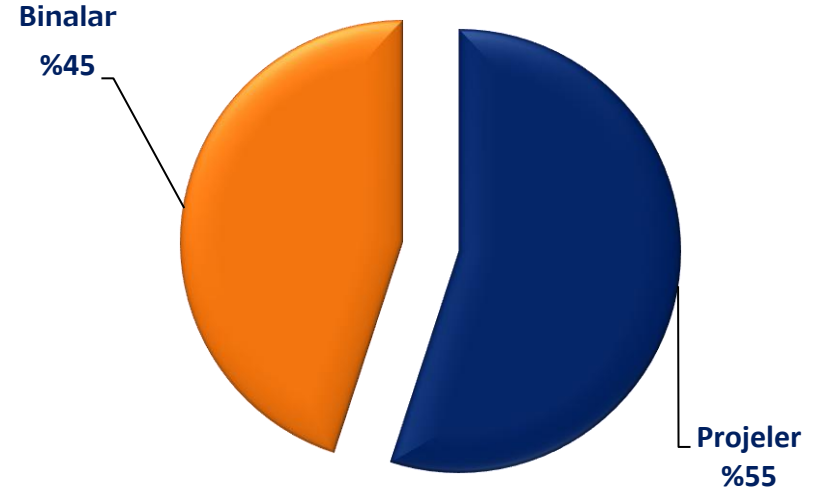


*31.03.2017 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 58.178.537 - TL nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 22.271.814.- TL nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı %79,33 seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

		Ekspertiz Değeri (TL)
PROJELER	Proje Durum Bilgisi	1.012.993.221
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	**18.535.602
Referans Bakırköy Konut Projesi	Satış Aşamasında	**5.611.044
BİNALAR	Kiracı Bilgisi	854.282.306
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	70.300.584
İstanbul Salıpaazarı Binası	Otel Projesi Sürecinde	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	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	*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		1.867.275.527

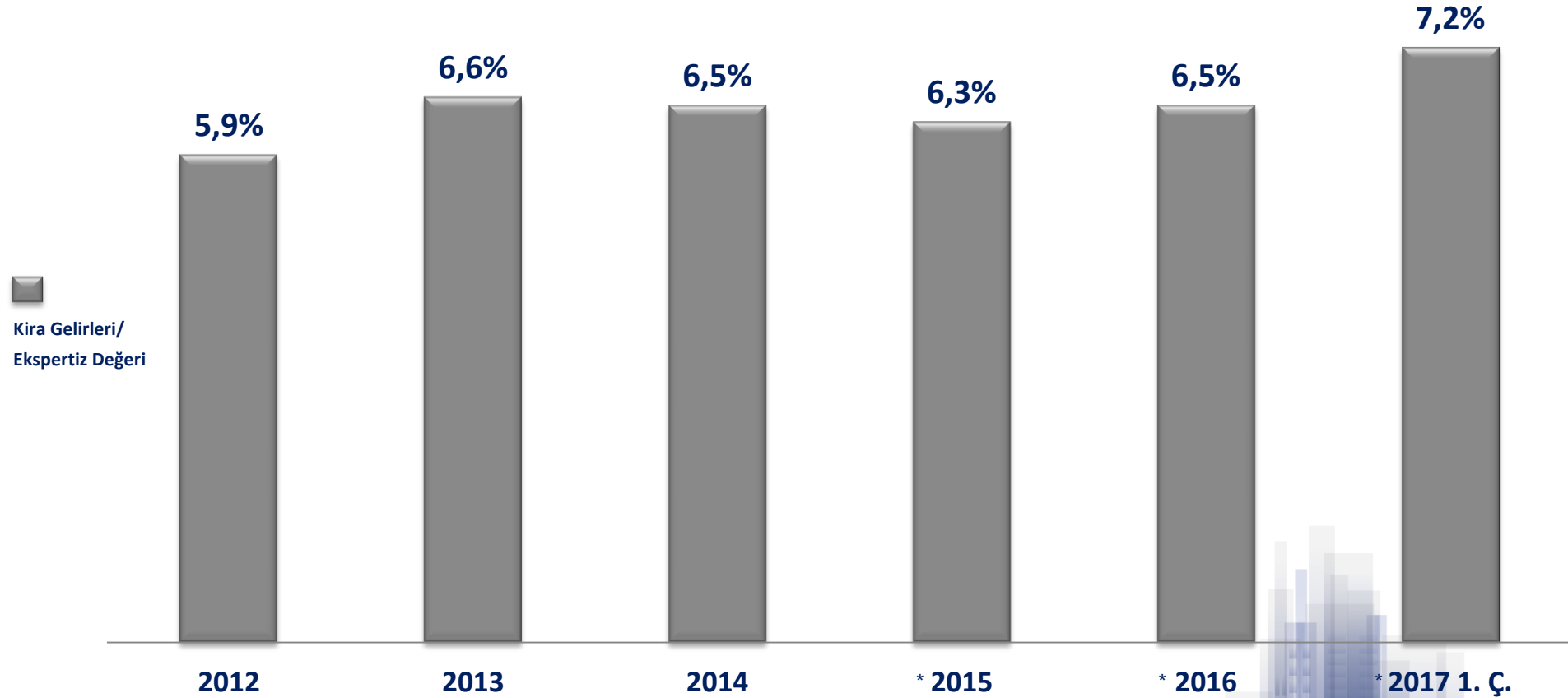
KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

* Arsa ekspertiz değerleridir.

**31 Mart 2017 itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri baz alınmıştır.

KİRA GETİRİ ORANLARI

Dönem	2012	2013	2014	2015	2016	2017 1.Ç.
Bina Kira Gelirleri (TL)	24.929.624	28.837.553	29.759.463	41.596.681	47.227.457	13.064.463



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	:	14,4 milyon TL

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 Mart 2017 dönemi itibariyle, 318 adet bağımsız bölümün satışı ile 210,7 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 179,8 milyon TL olan 263 adet bağımsız bölümün de tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Proje Bilgileri		Satış Bilgileri	31.03.2017 İtibariyle
İli	: İstanbul	Toplam Satılan BB	318 adet
İlçesi	: Bakırköy	Satış Hasılatı	210,7 milyon TL
Arsa Maliyeti	: 31,8 milyon TL	Tapu Devri Yapılan BB	263 adet
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri (31.03.2017 itibariyle kalan bağımsız bölümler için)	: 5,6 milyon TL	Satış Hasılatı	179,8 milyon TL
Halk GYO Payı	: %50,5		

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 etmektedir.

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 (31.03.2017 itibariyle kalan bağımsız bölümler için)	:	18,5 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. 2016 yılsonu itibariyle 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.

31 Mart 2017 itibarıyla projede, 163,1 milyon TL'lik ertelenmiş gelir rakamına ulaşılmıştır.

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 geçen 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 gerçekleştirilen projenin inşaatı ve satışları devam etmektedir. 31 Mart 2017 itibariyle, projede 36 milyon TL'lik ertelenmiş gelir rakamına ulaşmıştır.

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, otel dönüşüm tadilat ruhsatı alınmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

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

FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO (TL)	31.12.2016	31.03.2017
Dönen Varlıklar	233.670.563	262.303.343
<i>Hazır Değerler</i>	<i>51.301.426</i>	<i>61.008.271</i>
<i>Stoklar</i>	<i>152.820.902</i>	<i>171.531.136</i>
Duran Varlıklar	1.621.169.412	1.627.617.658
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>1.505.807.691</i>	<i>1.507.659.654</i>
Aktif Toplamı	1.854.839.975	1.889.921.001
Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.496.435	40.722.200
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>21.520.181</i>	<i>30.814.901</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	193.147.796	207.992.300
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>183.793.138</i>	<i>199.127.760</i>
Özkaynaklar	1.630.195.744	1.641.206.501
Pasif Toplamı	1.854.839.975	1.889.921.001

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2016 31.03.2016	01.01.2017 31.03.2017
Toplam Gelirler	19.273.889	21.682.198
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>12.647.847</i>	<i>13.246.226</i>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>5.214.536</i>	<i>6.672.008</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>1.411.506</i>	<i>1.763.964</i>
Satışların Maliyeti	(3.427.351)	(3.931.004)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(3.290.688)</i>	<i>(3.779.817)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(136.663)</i>	<i>(151.187)</i>
Brüt Kar/Zarar	15.846.538	17.751.194
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(2.241.165)</i>	<i>(5.751.601)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	<i>(1.569.560)</i>	<i>(1.178.793)</i>
<i>Kur Farkı Gelirleri (Giderleri)</i>	<i>(23.177)</i>	<i>505.310</i>
Faaliyet Karı	12.012.636	11.326.110
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(377.315)</i>	<i>(315.353)</i>
Net Dönem Karı	11.635.321	11.010.757

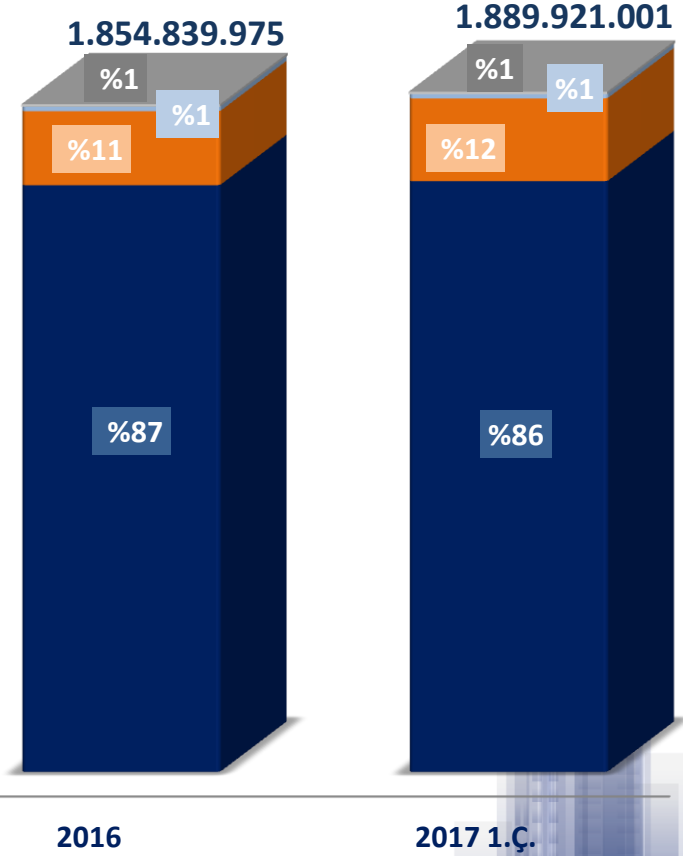
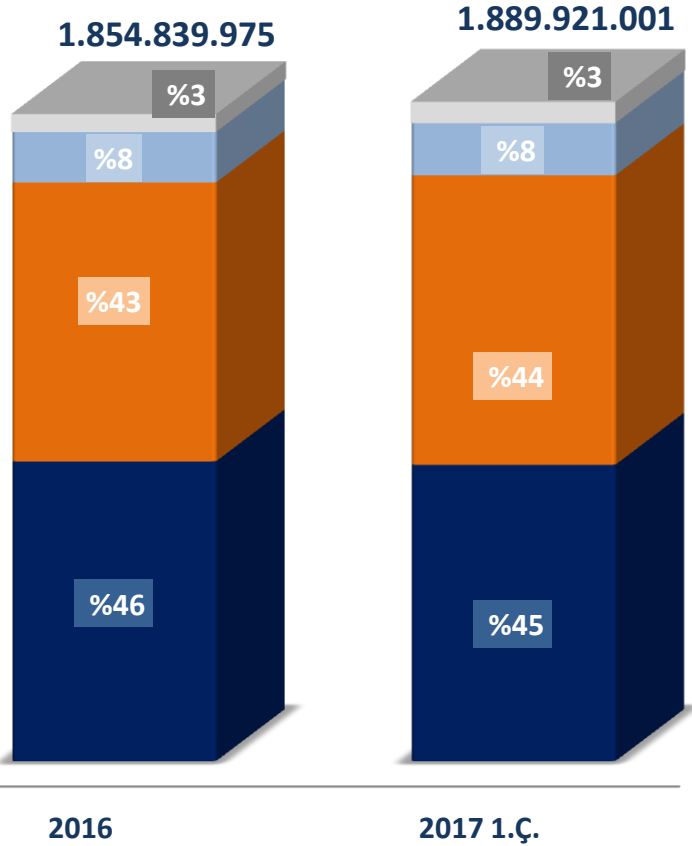
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

PASİF DAĞILIMI TL

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

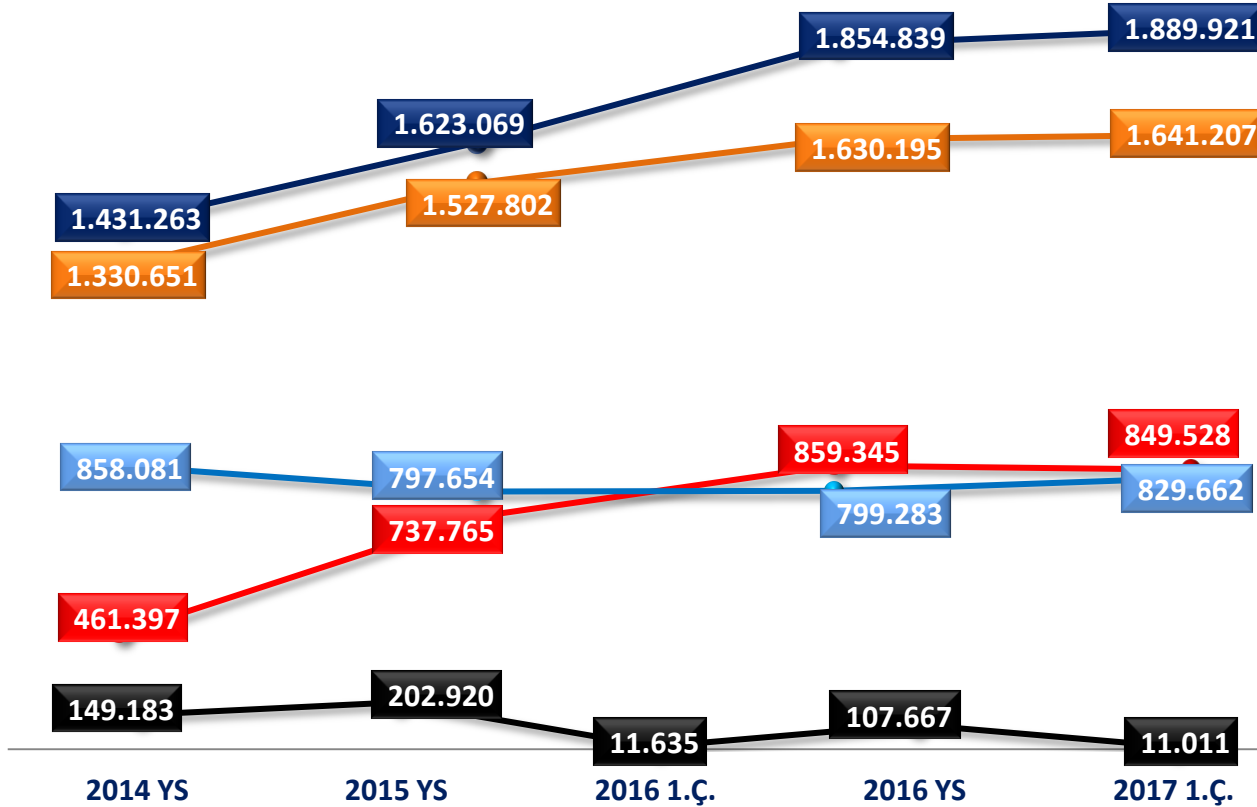
■ Özkaynaklar ■ Ertelemiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ ANALİZİ

Bin TL

2016 Yılına Göre Değişim



Aktif % 1,9

Özkaynaklar % 0,7

Binalar % -1,1

Projeler % 3,8

2016 İlk Çeyreğe Göre Değişim

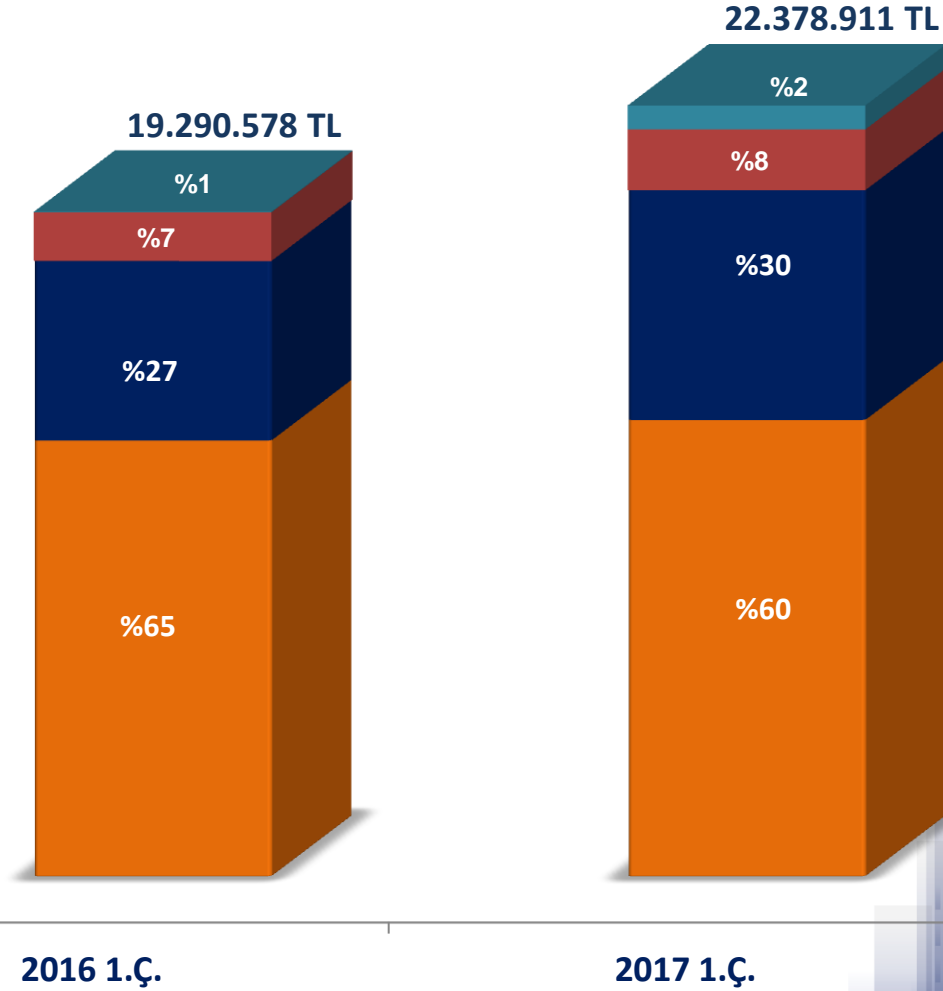
Net Kar % -5,4

GELİR TABLOSU KALEMLERİ

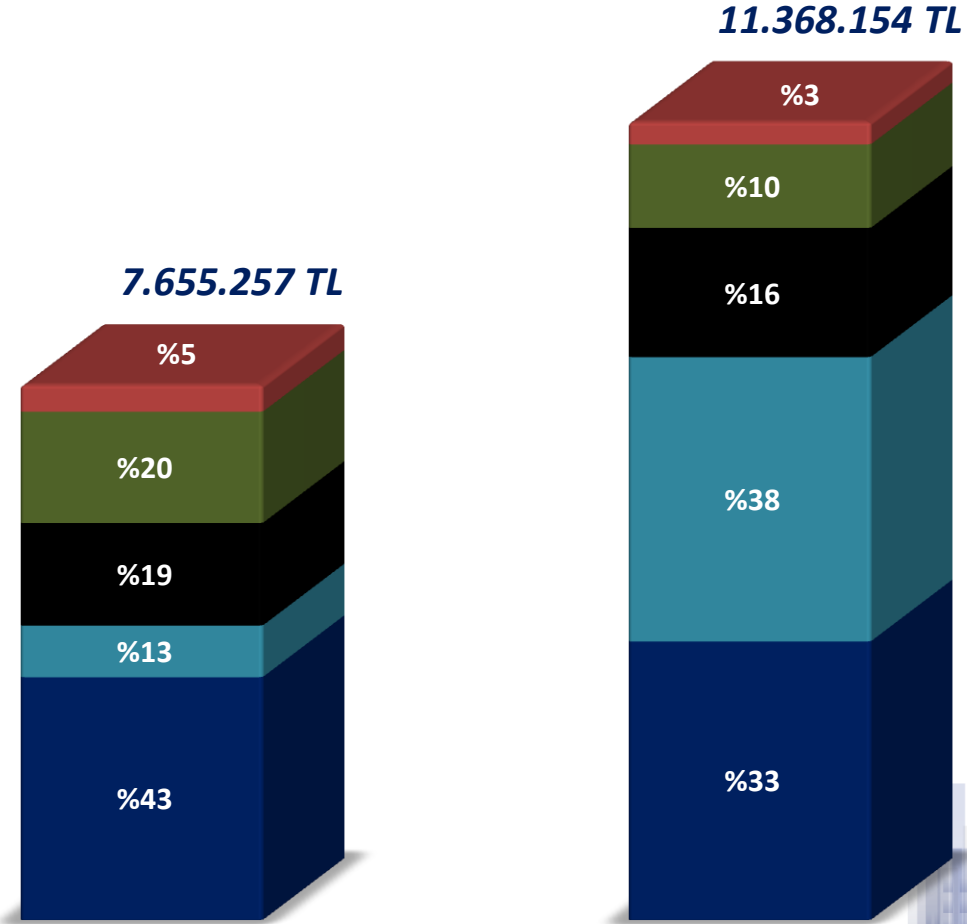
TL	2016 1.Ç.	2017 1.Ç.
Toplam Hasılat	19.273.889	21.682.198
Kira Gelirleri	12.647.847	13.246.226
Konut Satış Geliri	5.214.536	6.672.008
Finansal Gelir	1.411.506	1.763.964
Satışların Maliyeti	-3.427.351	-3.931.004
Konut Satış Maliyeti	-3.290.688	-3.779.817
Diğer Maliyetler	-136.663	-151.187
Brüt Kar	15.846.538	17.751.194
Genel Yönetim Giderleri	-2.241.165	-5.751.601
Satış Pazarlama Gideri	-1.569.560	-1.178.793
Kur Farkı Geliri	16.689	696.713
Kur Farkı Gideri	-39.866	-191.403
Esas Faaliyet Karı	12.012.636	11.326.110
Finansal Gider	-377.315	-315.353
Dönem Karı	11.635.321	11.010.757
Ortalama Özkaynak Karlılığı	*	%2,70
Ortalama Aktif Karlılık	*	%2,35

•Şirketimiz, 31.12.2016 mali tablolarından başlamak üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri yerine gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirme yöntemine geçmiştir. Yöntem değişikliği sebebi ile 31.03.2016 mali dönemi düzeltilmiş bilanço kalemleri yayımlanmadığı için ilgili döneme ait ortalama özkaynak ve ortalama aktif karlılık rasyoları verilmemiştir.

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



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.