

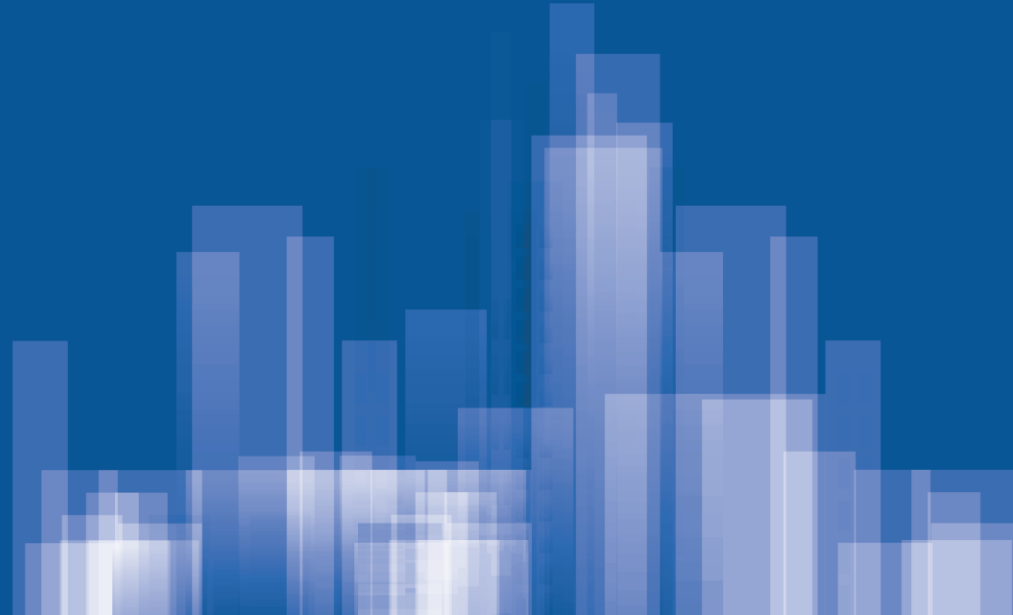


HALKGYO

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

YATIRIMCI SUNUMU

2017 / 3. Çeyrek



KISACA HALK GYO

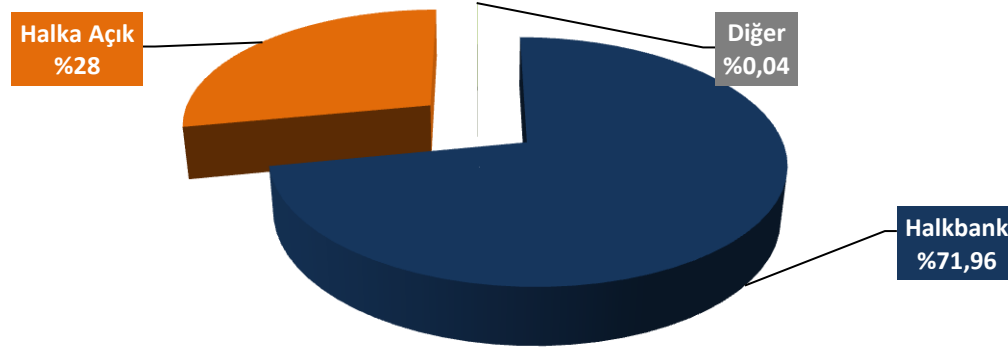
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

30.09.2017 tarihi itibariyle Halk GYO;

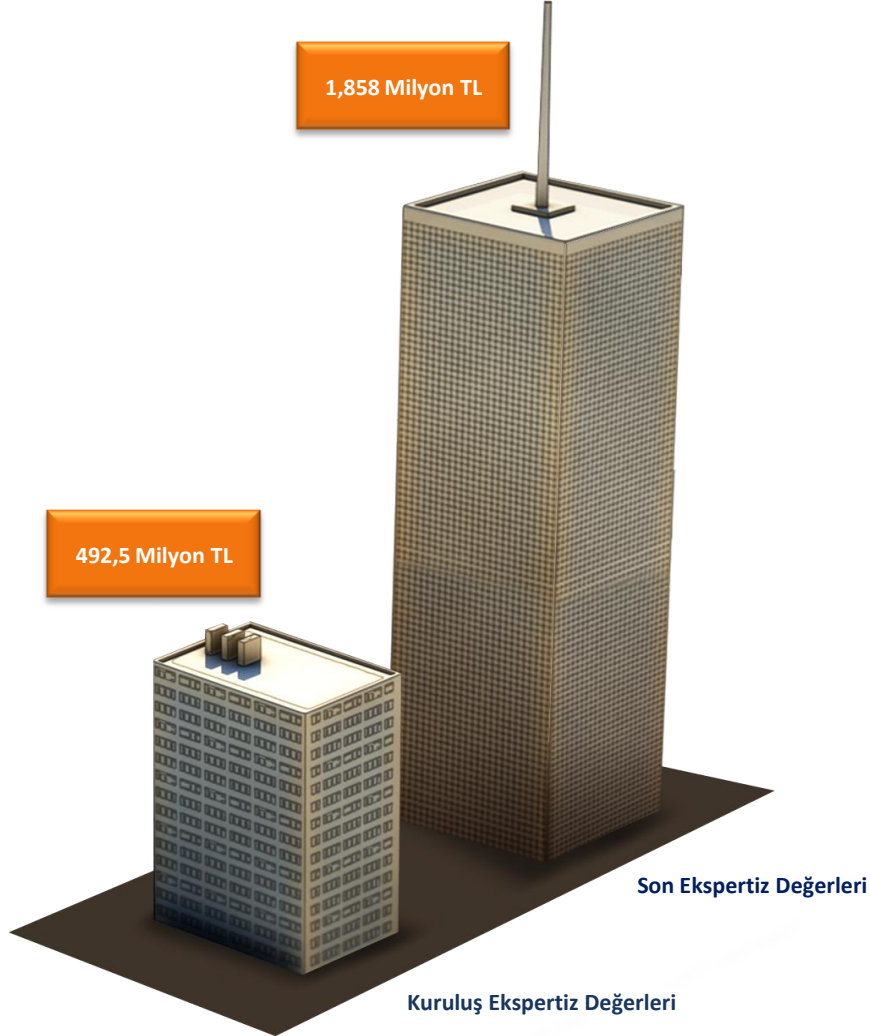
❖ **1,9 milyar TL’yi aşan aktif büyüklüğü, 1,7 milyar TL’ye yaklaşan özkaynak büyüklüğü ve 811,8 milyon TL piyasa değeri** ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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

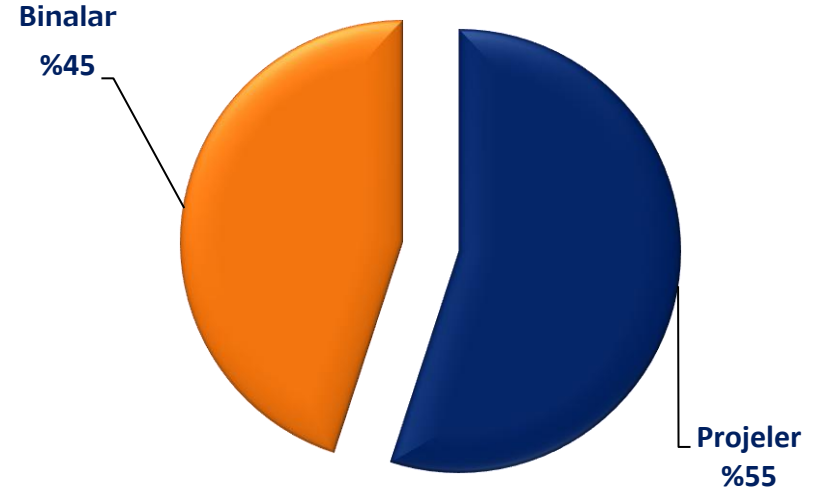


*30.09.2017 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 60.378.845- TL nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 23.117.578.- TL nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı %79,33 seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

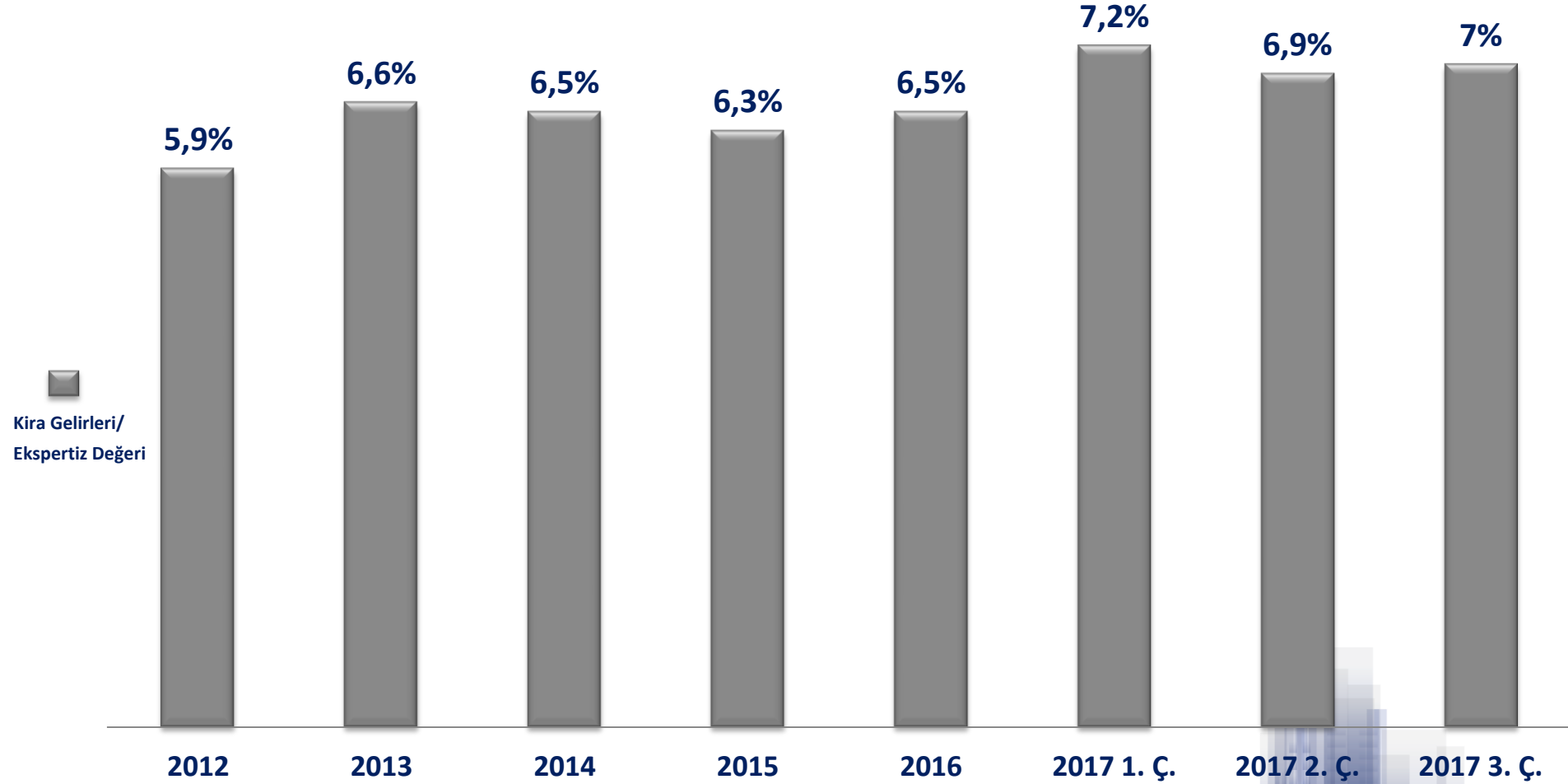
		Güncel Ekspertiz Değeri (TL)
PROJELER	Proje Durum Bilgisi	1.004.238.467
İstanbul Finans Merkezi Projesi	İnşaat Aşamasında	*646.462.575
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	İnşaat Aşamasında	249.195.000
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	İnşaat Aşamasında	93.189.000
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	Satış Aşamasında	**11.647.066
Referans Bakırköy Konut Projesi	Satış Aşamasında	**3.744.826
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	14.842.000
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	Pazarlama Aşamasında	8.100.000
TOPLAM PORTFÖY		1.858.521.173

KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

* Arsa ekspertiz değerleridir.

**30 Eylül 2017 itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri baz alınmıştır.

KİRA GETİRİ ORANLARI



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 oluşmakta olup, 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket portföyümüzde satışta olan toplam 6 bağımsız bölüm kalmıştır.

Proje Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bakırköy
Ekspertiz Değeri (30.09.2017 itibarıyla kalan 6 bağımsız bölümün ekspertiz değeridir)	:	3,7 milyon TL

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.

30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket portföyümüzde satışta olan toplam 20 bağımsız bölüm kalmıştır.

Proje Bilgileri

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Odunpazarı
Ekspertiz Değeri (30.09.2017 itibarıyla kalan 20 bağımsız bölümün ekspertiz değeridir)	:	11,6 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPİRAR 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 projenin inşasına 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.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla projede, 731 adet sözleşme imzalanmış olup, Şirketimiz bilançosunda 177 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 m²'lik 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. 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle projede 290 adet sözleşme imzalanmış olup, Şirketimiz bilançosunda 42,2 milyon TL'lik ertelenmiş gelir rakamına ulaşılmıştır.

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
Bina Ekspertiz Değeri	:	49,4 milyon TL

FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO (TL)	31.12.2016	30.09.2017
Dönen Varlıklar	233.670.563	308.333.240
<i>Hazır Değerler</i>	<i>51.301.426</i>	<i>16.402.955</i>
<i>Stoklar</i>	<i>152.820.902</i>	<i>232.698.068</i>
Duran Varlıklar	1.605.916.723	1.660.734.451
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>1.505.807.691</i>	<i>1.574.533.522</i>
Aktif Toplamı	1.839.587.286	1.969.067.691
Kısa Vadeli Yükümlülükler	200.036.884	297.082.187
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>190.060.630</i>	<i>233.786.035</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.354.658	7.725.959
Özkaynaklar	1.630.195.744	1.664.259.545
Pasif Toplamı	1.839.587.286	1.969.067.691

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2016 30.09.2016	01.01.2017 30.09.2017
Toplam Gelirler	58.975.106	61.737.429
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>35.856.727</i>	<i>38.612.633</i>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>18.325.847</i>	<i>18.238.868</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>4.792.532</i>	<i>4.885.928</i>
Satışların Maliyeti	(10.473.718)	(11.289.136)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(9.764.806)</i>	<i>(9.899.518)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(708.912)</i>	<i>(1.389.618)</i>
Brüt Kar/Zarar	48.501.388	50.448.293
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(7.450.374)</i>	<i>(8.742.946)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	<i>(4.219.698)</i>	<i>(2.149.597)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>(3.519.702)</i>	<i>(1.252.346)</i>
Faaliyet Karı	33.311.614	38.303.404
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(1.102.498)</i>	<i>(1.324.191)</i>
Net Dönem Karı	32.209.116	36.979.213

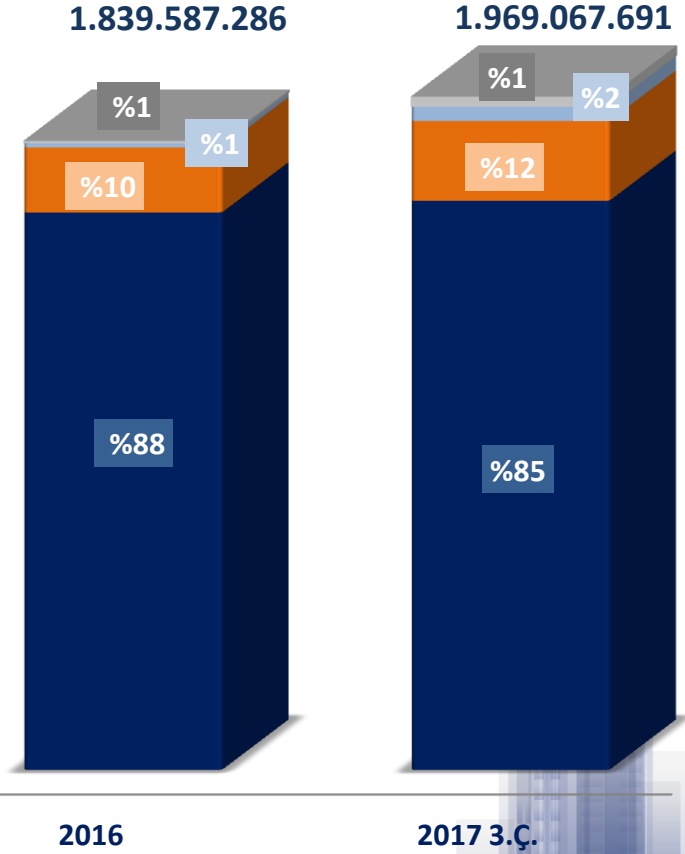
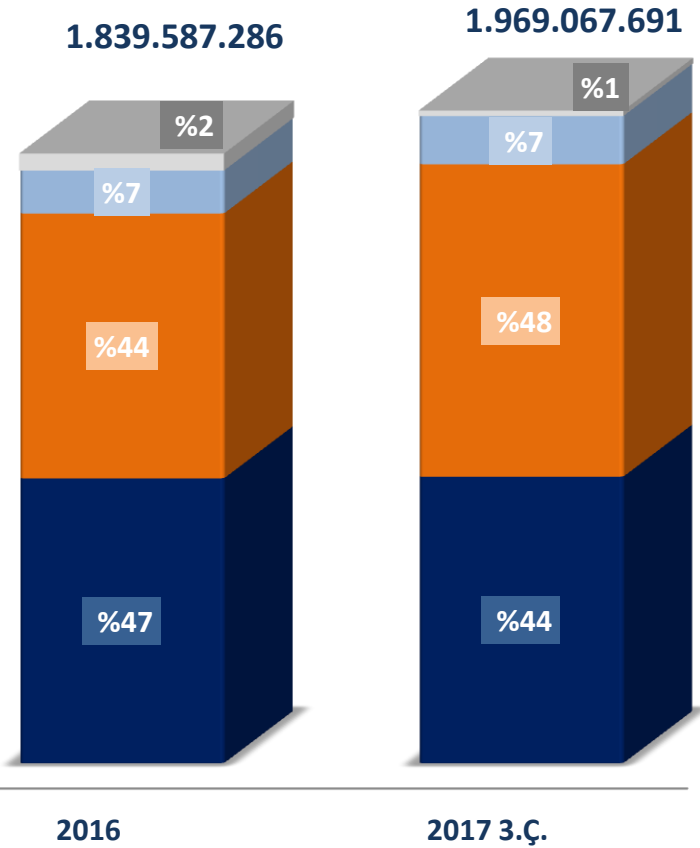
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

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

PASİF DAĞILIMI TL

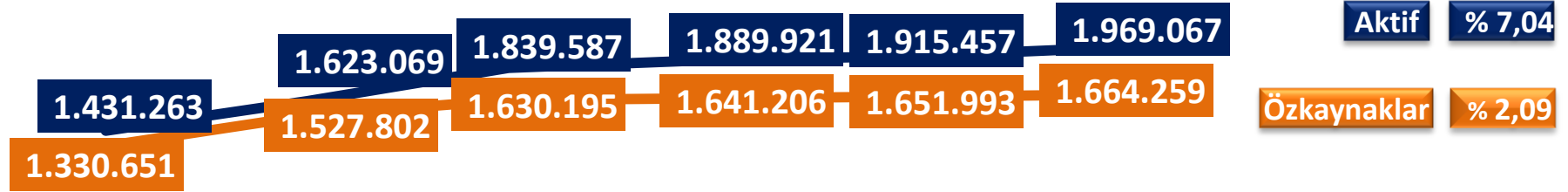
■ Özkaynaklar ■ Ertenilmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2016 Yılsonuna Göre Değişim



2014 YS

2015 YS

2016 YS

2017 Mart

2017 Haziran

2017 Eylül

202.943

12.568

11.339

8.300

107.664

11.010

13.702

12.265

2016 Üçüncü Çeyreğe Göre Değişim

Net Kar

%48

2015 YS

2016 1Ç

2016 2Ç

2016 3Ç

2016 YS

2017 1Ç

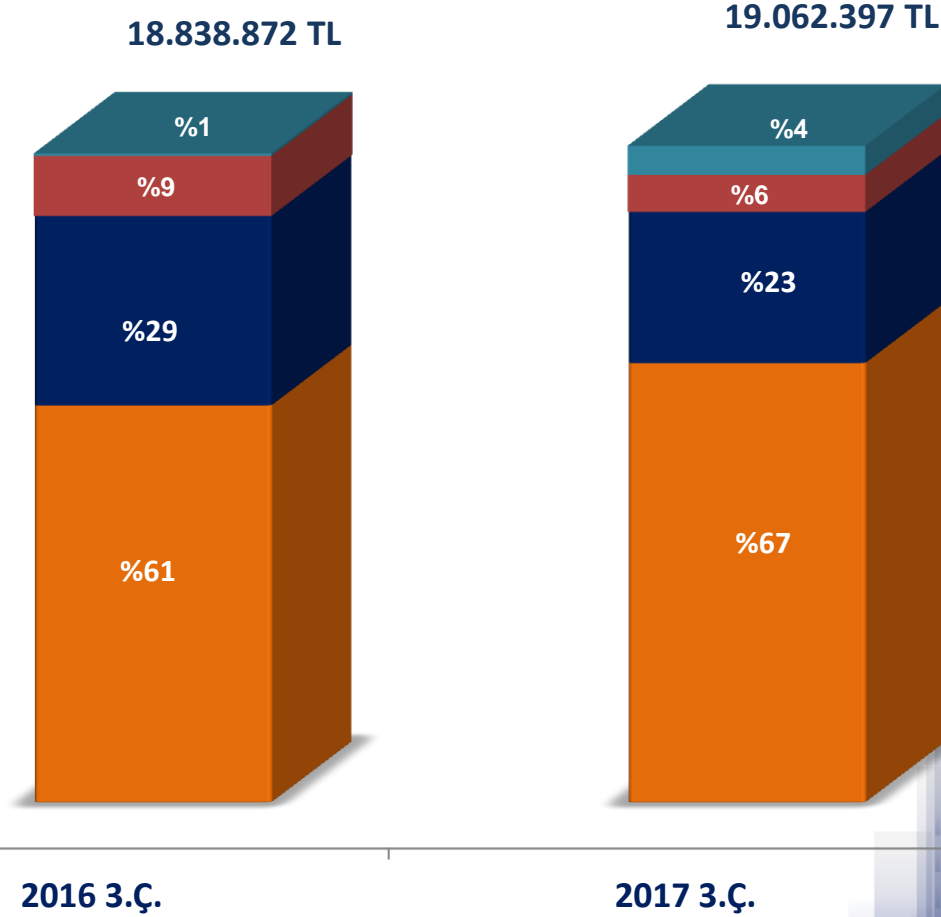
2017 2Ç

2017 3Ç

GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2016 1.Ç	2016 2.Ç	2016 3.Ç.	2017 1.Ç.	2017 2.Ç.	2017 3.Ç.
Toplam Hasılat	19.273.889	20.933.850	18.767.367	21.398.418	22.123.704	18.215.307
Kira Gelirleri	12.647.847	11.687.337	11.521.543	13.246.226	12.614.809	12.751.598
Konut Satış Geliri	5.214.536	7.612.406	5.498.905	6.672.008	7.178.567	4.388.293
Finansal Gelir	1.411.506	1.634.107	1.746.919	1.480.184	2.330.328	1.075.416
Satışların Maliyeti	-2.493.764	-4.942.892	-3.037.062	-3.931.004	-4.705.979	-2.652.153
Konut Satış Maliyeti	-2.357.101	-4.495.914	-2.911.791	-3.779.817	-4.053.521	-2.066.180
Diğer Maliyetler	-136.663	-446.978	-125.271	-151.187	-652.458	-585.973
Brüt Kar	16.780.125	15.990.958	15.730.305	17.467.414	17.417.725	15.563.154
Genel Yönetim Giderleri	-2.241.165	-2.499.943	-2.709.266	-3.151.601	-2.733.371	-2.857.974
Satış Pazarlama Gideri	-1.569.560	-1.800.581	-849.557	-1.178.793	-478.570	-492.234
Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	16.689	57.289	71.505	980.493	319.505	847.090
Esas Faaliyetten Diğer Giderler	-39.866	-36.579	-3.588.740	*-2.791.403	-513.120	-94.911
Esas Faaliyet Karı	12.946.223	11.711.144	8.654.247	11.326.110	14.012.169	12.965.125
Finansal Gider	-377.315	-371.530	-353.653	-315.353	-309.497	-699.341
Dönem Karı	12.568.908	11.339.614	8.300.594	11.010.757	13.702.672	12.265.784

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

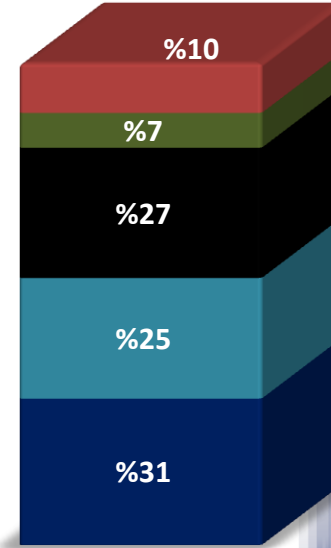


10.538.278 TL



2016 3.Ç.

6.796.613 TL



2017 3.Ç.

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 Bölümü

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.