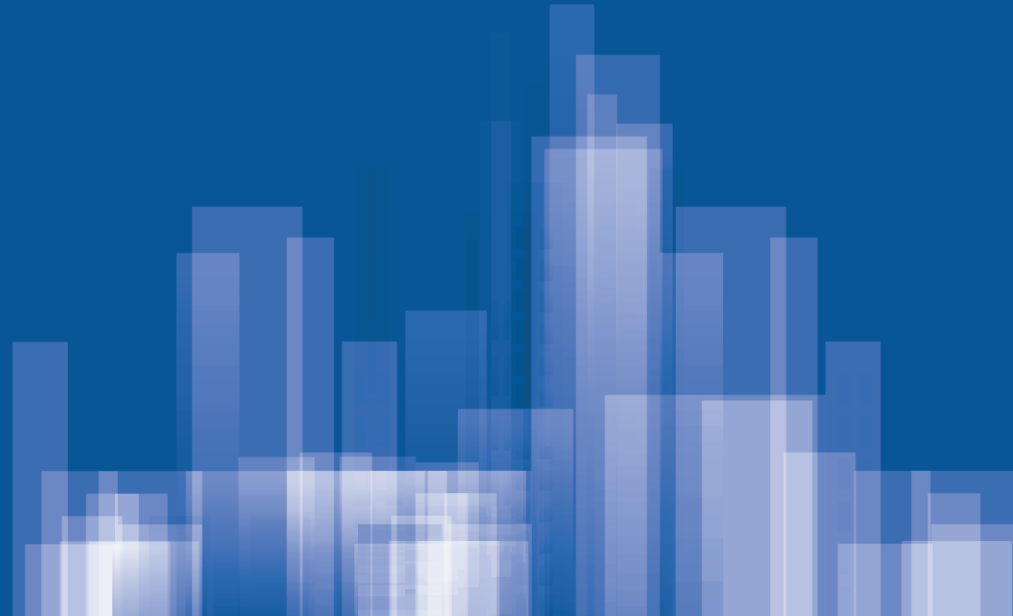




YATIRIMCI SUNUMU

2018 / 1. Çeyrek



KISACA HALK GYO

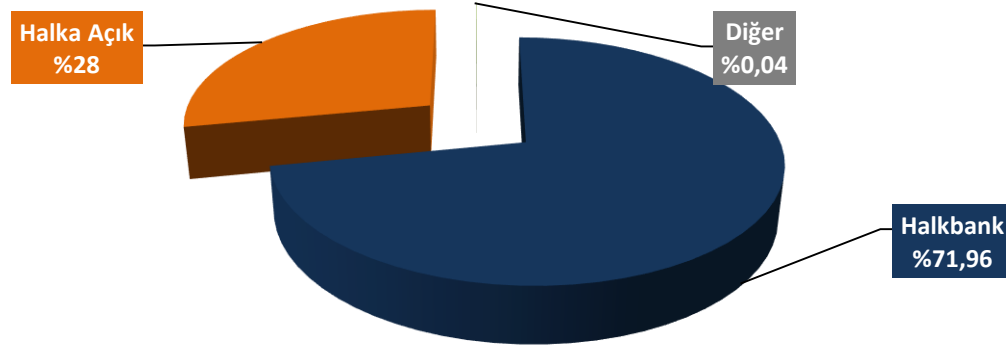
➤ 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

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

31.03.2018 tarihi itibariyle Halk GYO;

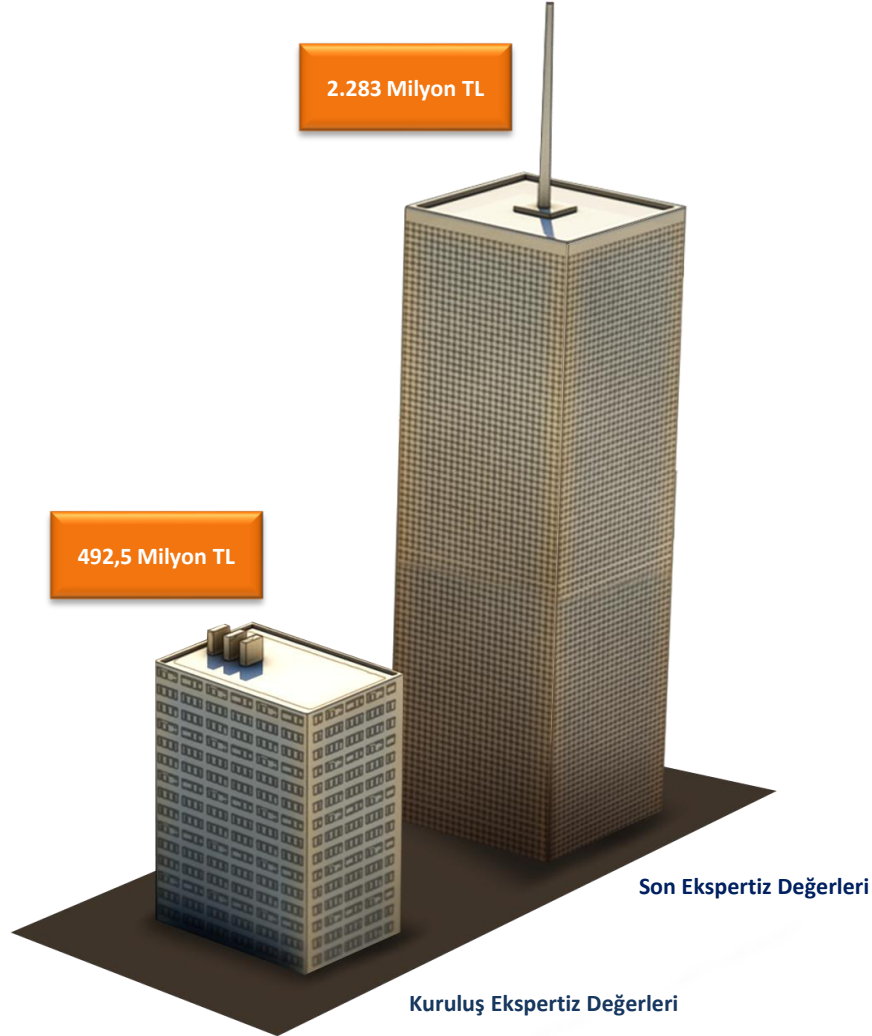
❖ **2,4 milyar TL**’yi aşan aktif büyüklüğü, **1,9 milyar TL**’ye yaklaşan özkaynak büyüklüğü ve **738 milyon TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

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



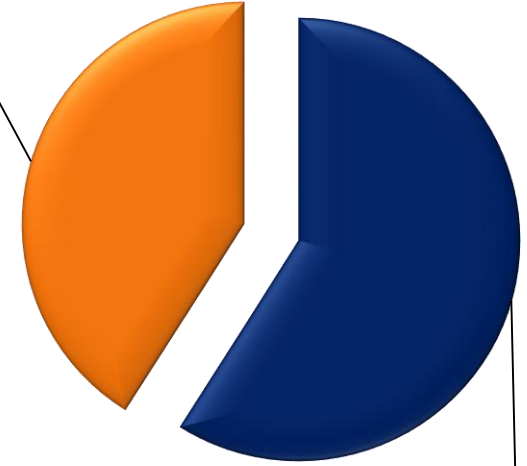
*31.03.2018 tarihi itibarıyla halka açık kısımda Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin 60.378.845 nominal; Halk GYO A.Ş.’nin ise 23.117.578 nominal payı bulunmaktadır. Halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI

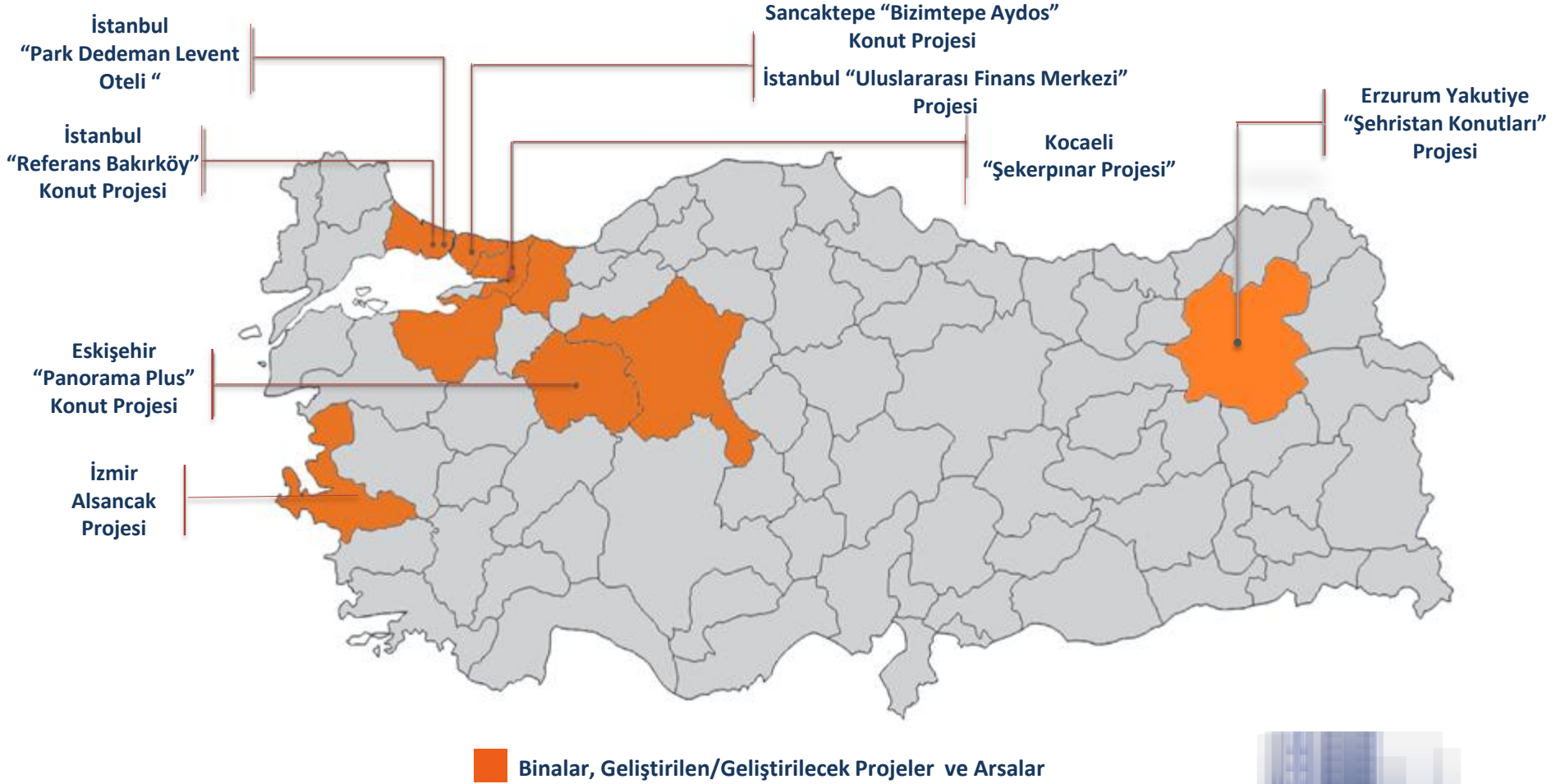
Binalar
%41



Projeler
%59

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



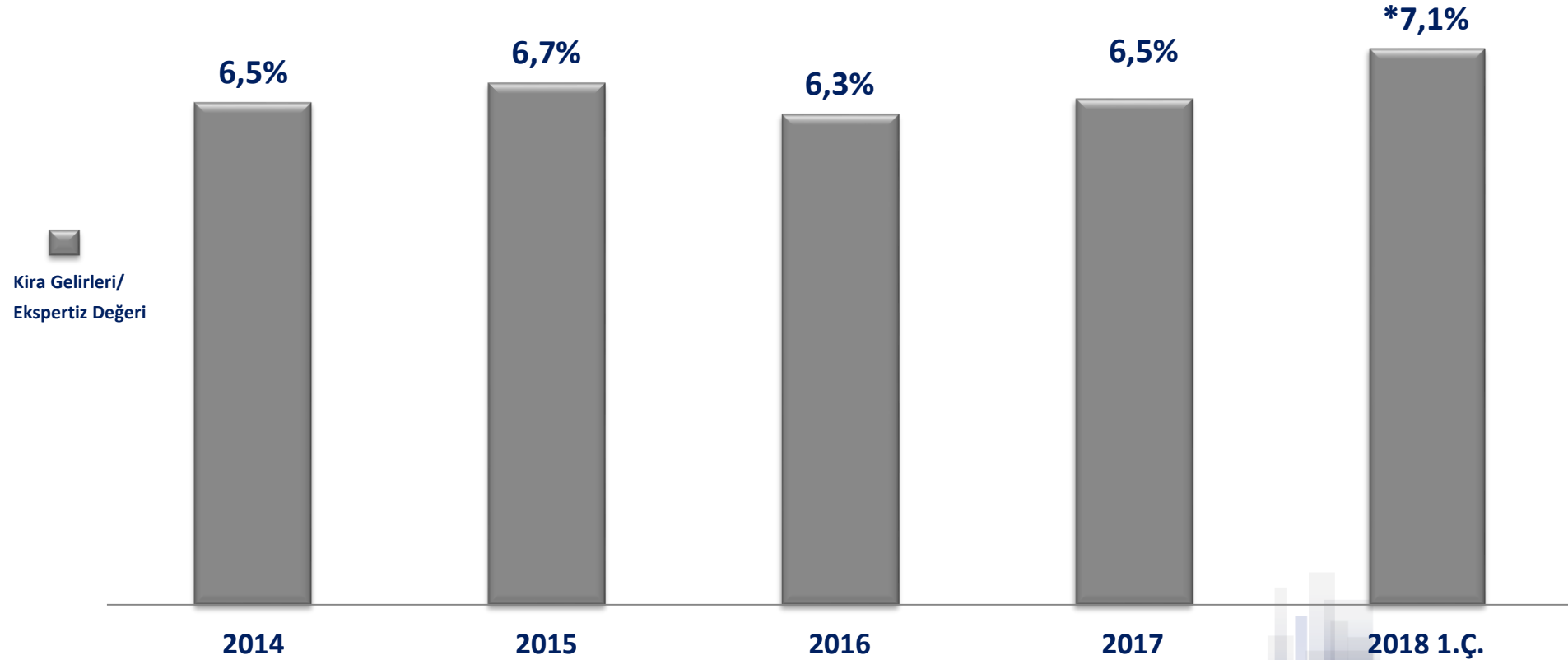
GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

GAYRİMENKULLER		*Son Ekspertiz Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER	Proje Durum Bilgisi	
Salıpazarı Arsası	-	5.178.343
İUFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında	¹ 946.343.009
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	İnşaat ve satış aşamasında	284.255.740
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	İnşaat ve satış aşamasında	96.291.029
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	Satış aşamasında	² 8.000.944
Referans Bakırköy Konut Projesi	Satış aşamasında	² 2.268.602
Projeler Toplamı		1.342.337.667
BİNALAR	Kiracı Bilgisi	
Halkbank Finans Kule	Halkbank	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	176.319.803
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	98.016.800
Halk Ofis Şekerpınar	Pazarlama aşamasında	¹ 75.988.579
İstanbul Salıpazarı Binası	Otel dönüşüm süresince	¹ 64.280.997
İstanbul Karaköy Binası	Pazarlama aşamasında	36.000.000
İzmir Konak Binası 1	Halkbank	27.156.000
İstanbul Beyoğlu Binası	Halkbank / Hazine Müsteşarlığı	26.473.003
İstanbul Bakırköy Binası	Halkbank	23.548.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Halkbank	19.465.000
Ankara Kızılay Binası	Halkbank	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	Halkbank	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	Halkbank	16.262.529
İzmir Konak Binası 2	Halkbank ve iştirakleri	16.090.500
Bursa Binası	Halkbank	14.400.400
Kocaeli Binası	Halkbank	12.521.000
Ankara Başkent Binası	Halkbank / Otel	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	Halkbank	12.463.200
İstanbul Fatih Binası	Halkbank	12.477.083
İstanbul Caddebostan Binası	Kentsel dönüşüm sürecinde	¹ 12.905.677
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halkbank	9.863.250
İstanbul Nişantaşı Binası	Halkbank	9.514.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Pazarlama aşamasında	8.100.000
Binalar Toplamı		941.129.686
TOPLAM PORTFÖY		2.283.467.353

¹31.03.2018 tarihli proje maliyet değeridir.
²31.03.2018 itibarıyla Halk GYO'ya ait bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleridir.

KİRA GELİRİ ELDE
EDİLEN
GAYRİMENKULLER

KİRA GETİRİ ORANLARI



*Halk Ofis Şekerpınar, Karaköy ve Ankara Bahçelievler 2 Binaları pazarlama süreci, **Caddebostan** Binası kentsel dönüşüm süreci sebebiyle boş olduğundan hesaplamalara dahil edilmemiştir.

TAMAMLANAN PROJELER

HALKBANK FİNANS KULE



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgesi yakınlarında bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası, 2012 yılında, inşa halindeyken portföye dahil edilmiş ve inşaatının tamamlanmasını müteakip olarak, aynı yıl, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanmıştır.

İstanbul Uluslararası 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	: 209,5 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 ve 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşan projenin tamamına yakını satılmıştır.

Proje Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Ekspertiz Değeri	: 2,3 milyon TL
(31.03.2018 itibarıyla Halk GYO'ya ait bağımsız bölümlerin ekspertiz değeridir)	

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 itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan otelimizin Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

2015 yılında inşaatı 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** sertifikası sahibidir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli-Levent
Ekspertiz Değeri	: 176,3 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 5 adet ticari ünite ile birlikte toplam 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Kasım 2013 tarihinde inşaatına ve satışına başlanan projede son kalan dairelerin 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.

31.03.2018 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde satışı devam eden 14 bağımsız bölüm kalmıştır.

Proje Bilgileri

İli	: Eskişehir
İlçesi	: Odunpazarı
Ekspertiz Değeri (31.03.2018 itibarıyla satılmamış 14 bağımsız bölümün ekspertiz değeridir)	: 8,0 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPINAR 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	: 98 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
Proje Değeri	: 76 milyon TL
(31.03.2018 tarihli proje maliyet değeridir)	

DEVAM EDEN PROJELER

İSTANBUL ULUSLAR ARASI FİNANS MERKEZİ

HALK OFİS KULELERİ



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 ticari bina inşa edilmektedir.

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

A sınıfı standartlarda dizayn edilecek Halk Ofis Kuleleri'nin, talep ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenen alanlarının kiralınması hususunda, ana ortağımız Halkbank ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır. 2016 yılsonu itibariyle inşaatına başlanan projenin, Mayıs 2018 itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 17 seviyesindedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Proje Değeri (31.03.2018 tarihli proje maliyet değeridir.)	: 946,3 milyon TL

DEVAM EDEN PROJELER

SANCAKTEPE BİZİMTEPE AYDOS



Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen proje, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet konut ve 44 ticari ünitelerden 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 2018 tarihi itibarıyla projede, 736 adet sözleşme imzalanmış olup, Şirketimiz bilançosunda 183,0 milyon TL'lik ertelenmiş gelir rakamına ulaşılmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	: 568,5 milyon TL
Halk GYO Payı	: %50

DEVAM EDEN PROJELER

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI



Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 24 bin m²'lik arsa üzerinde, Er Konut ortaklığı ile hayata geçen projede, 3 farklı tipte, 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ve 11 ticari ünite yer alacaktır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı gerçekleştirilen projenin inşaatı ve satışları devam etmektedir. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla projede 328 adet sözleşme imzalanmış olup, Şirketimiz bilançosunda 50,3 milyon TL'lik ertelenmiş gelir rakamına ulaşılmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Erzurum
İlçesi	: Yakutiye
Tüm Proje Ekspertiz Değeri	: 192,6 milyon TL
Halk GYO Payı	: %50

DEVAM EDEN PROJELER

SALIPAZARI OTEL PROJESİ



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

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

Binanın yer teslimi yapılmış olup, otel dönüşüm tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu / Salıpaazarı
Proje Değeri	: 64,3 milyon TL
(31.03.2018 tarihli proje maliyet değeridir.)	

PLANLANAN PROJELER

İZMİR ALSANCAK PROJESİ



Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini yaklaşık 1,7 milyar TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "TEKNİK YAPI - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+camii alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 2017 yılı Ağustos ayında imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

Projenin inşaat öncesi çalışmaları devam etmektedir.

FİNANSAL VERİLER

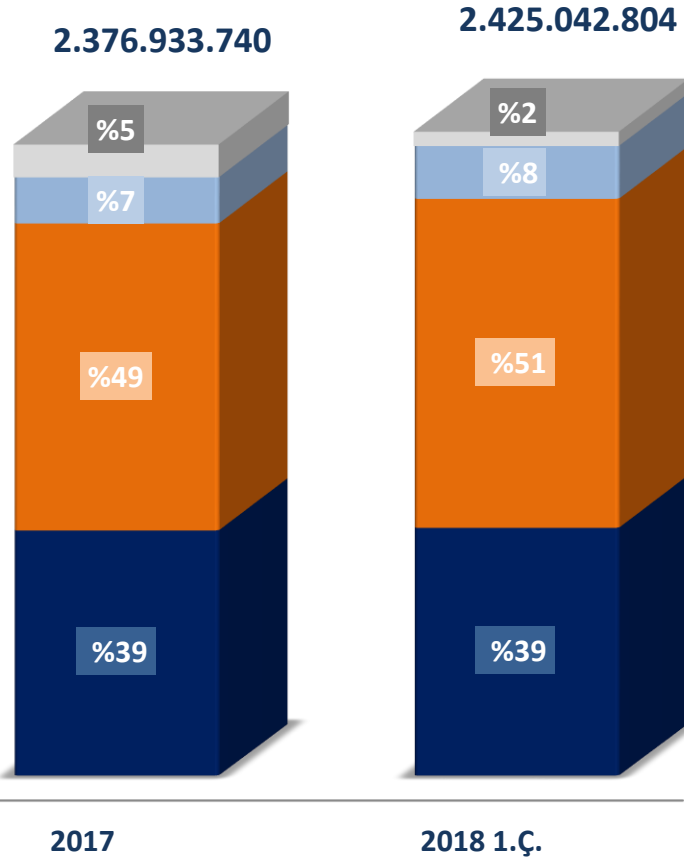
BİLANÇO (TL)	31.12.2017	31.03.2018
Dönen Varlıklar	432.080.905	379.215.072
<i>Hazır Değerler</i>	<i>123.145.273</i>	<i>53.788.636</i>
<i>Stoklar</i>	<i>252.004.404</i>	<i>276.186.539</i>
Duran Varlıklar	1.944.852.835	2.045.827.732
<i>Gayrimenkuller</i>	<i>1.828.384.803</i>	<i>1.896.887.638</i>
Aktif Toplamı	2.376.933.740	2.425.042.804
Kısa Vadeli Yükümlülükler	490.493.887	513.761.392
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>242.418.401</i>	<i>246.626.186</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.038.201	22.815.913
Özkaynaklar	1.879.401.652	1.888.465.499
Pasif Toplamı	2.376.933.740	2.425.042.804

GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2018 31.03.2018
Toplam Gelirler	21.682.198	18.280.039
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>13.246.226</i>	<i>14.276.659</i>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>6.672.008</i>	<i>1.400.453</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>1.763.964</i>	<i>2.602.927</i>
Satışların Maliyeti	(3.931.004)	(1.035.256)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(3.779.817)</i>	<i>(646.956)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(151.187)</i>	<i>(388.300)</i>
Brüt Kar/Zarar	17.751.194	17.244.783
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(3.151.601)</i>	<i>(3.554.081)</i>
<i>Satış Pazarlama Giderleri</i>	<i>(1.178.793)</i>	<i>(399.309)</i>
<i>Diğer Gelirler (Giderler)</i>	<i>(2.094.690)</i>	<i>996.673</i>
Faaliyet Karı	11.326.110	14.288.066
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(315.353)</i>	<i>(4.540.587)</i>
Net Dönem Karı	11.010.757	9.747.479

AKTİF PASİF DAĞILIMI

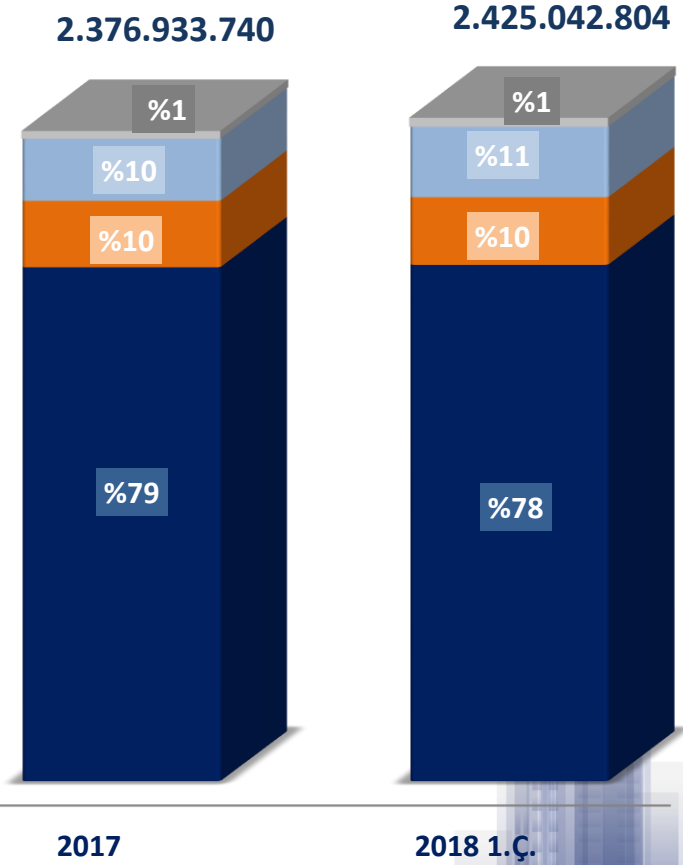
AKTİF DAĞILIMI TL

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



PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Ertelenmiş Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer



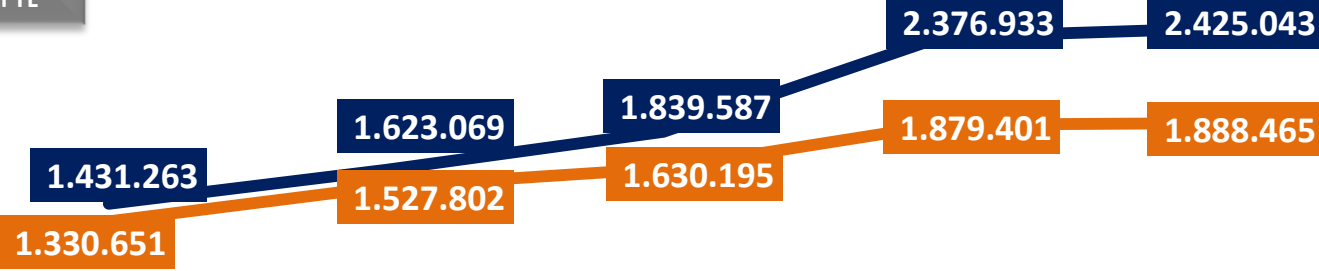
TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Bin TL

2017 Yılsonuna Göre Değişim

Aktif %2,02

Özkaynaklar %0,48



2014 YS

2015 YS

2016 YS

2017 YS

2018 Mart

202.943

252.121

107.664

2017 İlk Çeyreğe Göre Değişim

Net Kar %-11,47

2015 YS

2016 YS

11.010

2017 YS

9.747

2018 1Ç

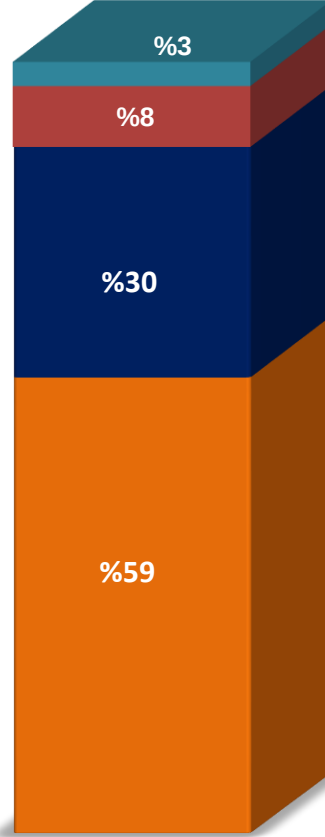
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2017 1.Ç.	2018 1.Ç.
Toplam Hasılat	21.682.198	18.280.039
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>13.246.226</i>	<i>14.276.659</i>
<i>Konut Satış Geliri</i>	<i>6.672.008</i>	<i>1.400.453</i>
<i>Finansal Gelir</i>	<i>1.763.964</i>	<i>2.602.927</i>
Satışların Maliyeti	-3.931.004	-1.035.256
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>-3.779.817</i>	<i>-646.956</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>-151.187</i>	<i>-388.300</i>
Brüt Kar	17.751.194	17.244.783
Genel Yönetim Giderleri	-3.151.601	-3.554.081
Satış Pazarlama Gideri	-1.178.793	-399.309
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	696.713	1.101.360
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.791.403	-104.687
Esas Faaliyet Karı	11.326.110	14.288.067
Finansal Gider	-315.353	-4.540.587
Dönem Karı	11.010.757	9.747.479

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI

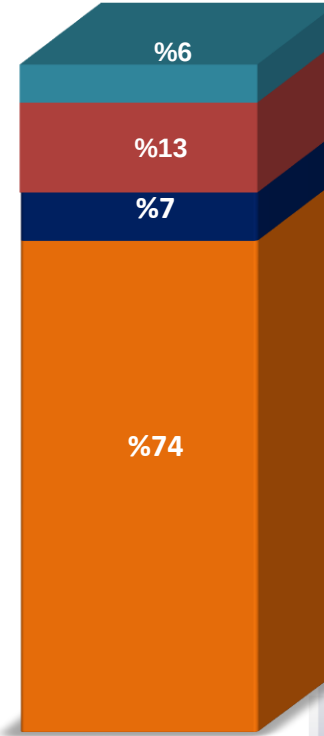


22.378.911 TL



2017 1.Ç.

19.381.399 TL

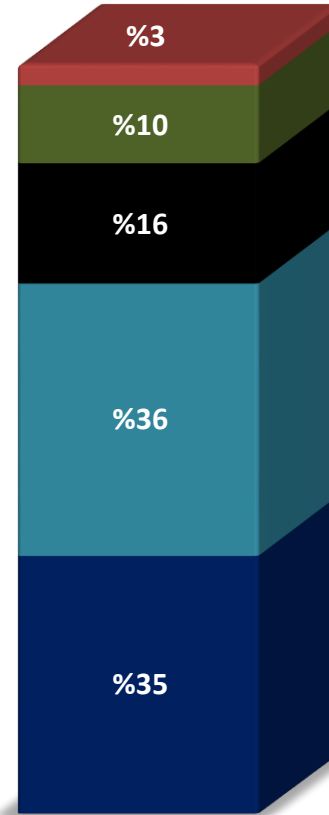


2018 1.Ç.

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

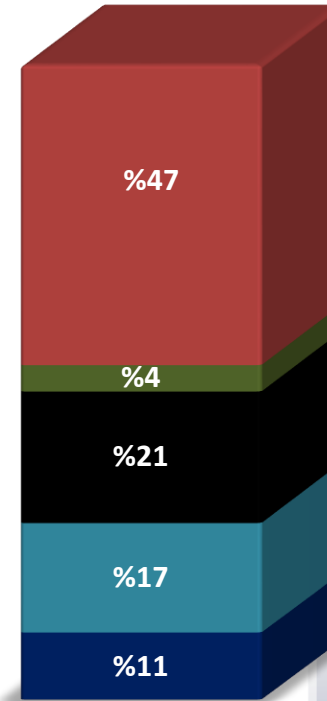


11.368.154 TL



2017 1.Ç.

9.633.920 TL



2018 1.Ç

2018 HEDEFLER

- “**Halk Ofis Şekerpınar**” projesinin pazarlama sürecinin tamamlanması,
- “**Salıpazarı Otel**”in hizmete açılması,
- “**İzmir Alsancak Proje**”sinin inşaat ve satış sürecine başlanması,
- ~ **%11** 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.