

# Bilgi Notu

## Halk GYO A.Ş. Halka Arz Bilgilendirmesi

**11/02/2013**

Halk GYO Ocak 13-14-15 2013 tarihleri arasında **1,35 TL** Halka arz fiyatı ile **İMKB Ulusal Pazarda Sabit fiyatla talep toplama ve satış yöntemi ile halka arz edilecektir.** Halka arz şekli; 185.500.000 adet sermaye artırımını olmak üzere **bakiye yüklenimi** ile gerçekleştirilecektir.

### Halka Arz Bilgileri

Halka Arz Öncesi Özkaynak	519.200.000
Halka Arz Öncesi Sermaye	477.000.000
Sermaye Artırımı	185.500.000
Halka Arz Sonrası Sermaye	662.500.000
Halka Arz İskontosu	32,50%
Tahmini Halka Arz Büyüklüğü	250.425.000
Halka Arz Sonrası Özkaynak	769.625.000
Halka Açıklık Oranı	28,0%
Halka Arz Fiyatı	1,35
Aracı Kurum	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kote Olunacak Hisse Tipi	B Grubu
Halka Arz Yapısı	Mevcut Ortakların Rüşhan Hakkı Kısıtlanarak Sermaye Artırımı
Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Taahhüdü	180 gün boyunca pay satmama
Fiyat İstikrar İşlemleri	Halka Arz Hasılatının %10'u ile 30 gün
<b>Aracılık Yöntemi</b>	<b>Bakiye Yüklenim</b>
Tahsisat Grupları	%80 Bireysel

### Halka Arz Öncesi ve Sonrası Ortaklık Yapıları

Şirket Ortakları	Hisse Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Hisse (TL)	Pay (%)	Hisse (TL)	Pay (%)
Türkiye Halk Bankası	A	9.967.978	2,09%	9.967.978	1,50%
	B	466.282.021	97,75%	466.282.021	70,38%
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	250.000	0,05%	250.000	0,04%
Halk Sigorta A.Ş.	A	250.000	0,05%	250.000	0,04%
Halk Hayat Emeklilik A.Ş.	A	250.000	0,05%	250.000	0,04%
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1	0,00%	1	0,00%
Halka Açık Kısım	B	0	0,00%	185.500.000	28,00%
<b>Toplam</b>		<b>477.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>662.500.000</b>	<b>100%</b>

# Bilgi Notu

## Halka Arz Gelirinin Kullanımı

- Mevcut projelerin geliştirilmesi için kaynak temini;
  - Ataşehir Finans Merkezi
  - Dedeman Park Levent Otel Projesi
  - Eskişehir Odunpazarı Arsası
  - Kocaeli Şekerpınar Arsası
- Üzerinde yeni projeler geliştirmek üzere arsa alımı

**Şirket Tarihçesi:** Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından 18 Ekim 2010 tarihinde 466.282.021 TL'lik kısmı ayni, 10.717.979 TL'lik kısmı ise nakdi olmak üzere toplam 477.000.000 TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur.

**Şirketin Faaliyet Alanı:** - Gayrimenkulle, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

## PROJELER:

### Ataşehir Finans Merkezi

Brüt Kiralanabilir Alan	: 238.788 m2
Toplam inşaat Alanı	: 440.444 m2
Kayıtlı Maliyet Bedeli	: 230 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri	: 495 milyon TL
Tahmini Geliştirme Maliyeti	: 650 milyon TL
Beklenen Değer	: 2.400 milyon TL
Ön Proje Onay Tarihi	:Mart 2013
İnşaat Tamamlanma Tarihi	:2016 4. Çeyrek

### Dedeman Park Levent Otel

Brüt Parsel Alan	: 2.791 m2
Toplam inşaat Alanı	: 21.361 m2
Kayıtlı Maliyet Bedeli	: 27 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri	: 54 milyon TL
Tahmini Geliştirme Maliyeti	: 57 milyon TL
Beklenen Değer	: 140 milyon TL
İnşaat Tamamlanma Tarihi	:2014 3. Çeyrek

# Bilgi Notu

## Referans Bakırköy (Konut ve Ticari)

Brüt Parsel Alan	: 13.073 m2
Toplam inşaat Alanı	: 56.441 m2
Kayıtlı Maliyet Bedeli	: 32 milyon TL
Projenin Son Ekspertiz Değeri:	180 milyon TL
Halk GYO'nun Payı	: 90,5 milyon TL
Yüklenici Firma	: Biskon Yapı A.Ş.
İnşaat Tamamlanma Tarihi	:2014 2. Çeyrek

## Eskişehir Odunpazarı (Konut ve Ticari)

Brüt Parsel Alan	: 15.310 m2
Toplam inşaat Alanı	: 40.000 m2
Kayıtlı Maliyet Bedeli	: 4,9 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri	: 5,7 milyon TL
Tahmini Geliştirme Maliyeti	: 27 milyon TL
Beklenen Kar	: 23,1 milyon TL
İnşaat Tamamlanma Tarihi	:2015 3. Çeyrek

## Kocaeli Şekerpınar (Ticari)

Brüt Parsel Alan	: 15.652 m2
Proje Kapalı Alanı	: 40.000 m2
Kayıtlı Maliyet Bedeli	: 9,9 milyon TL
Son Ekspertiz Değeri	: 9,9 milyon TL
Tahmini Geliştirme Maliyeti	: 35 milyon TL
Tahmini Yıllık Kira Geliri	: 10 milyon TL
İnşaat Tamamlanma Tarihi	:2013 3. Çeyrek

Şirket'in 2017 yılına kadar Bakırköy Referans Projesinden 90 milyon TL ve Eskişehir Odunpazarı Projesinden yaklaşık 50 milyon TL olmak üzere 140 milyon TL satış geliri beklentisi, 2017 yılı sonu itibarı ile 268 milyon TL tutarında yıllık kira beklentisi (210 milyon 2016 yılında tamamlanacak Ataşehir Finans Merkezi Projesi'nden gelmektedir) bulunmaktadır. Diğer taraftan 2017 yılına kadar Halk GYO'nun yaklaşık 800 milyon TL'lik geliştirme maliyeti projeksiyonu bulunmaktadır. 250 milyon TL'lik kısmını halka arz gelirinden karşılamayı hedefleyen Şirket, 2014-2015-2016 yıllarında toplam 630 milyon TL tutarında kredi kullanımı ile geliştirme maliyetlerini finanse etmeyi planlamaktadır.

# Bilgi Notu

## Piyasa Çarpanları/ Benzer Şirketler

### 30.09.2012 Bağımsız Denetim Raporu Verileri

Milyon TL

KOD	GYO	Piyasa Değeri	Özkaynak	NAD	PD/NAD İskonto/Prim (%)	PD/DD	Ödenmiş Sermaye	Fiyat	Muhasebeleştirme Yöntemi
EKGYO	Emlak Konut GMYO	8.100	3.946	7.758	4,4%	2,05	2.500	3,24	Maliyet Yöntemi
ISGYO	İş GMYO	984	1.054	1.811	-45,7%	0,93	600	1,64	Maliyet Yöntemi
AKMGY	Akmerkez GMYO	883	165	1.065	-17,1%	5,34	37	23,70	Maliyet Yöntemi
SAFGY	Saf GMYO	896	229	1.352	-33,8%	3,91	887	1,01	Maliyet Yöntemi
VKGYO	Vakıf GMYO	540	191	256	111,2%	2,83	106	5,14	Maliyet Yöntemi
ALGYO	Alarko GMYO	234	227	261	-10,3%	1,03	11	22,00	Maliyet Yöntemi
KLGYO	Kiler GMYO	247	295	416	-40,7%	0,84	124	1,99	Maliyet Yöntemi
	Maliyet Yönt. Kullanan Diğer GYO	408	728	1.619					Maliyet Yöntemi
TRGYO	Torunlar GYO	1.658	2.636	3.713	-55,3%	0,63	500	3,32	Gerçeğe Uygun Değer
SNGYO	Sinpaş GYO	912	1.065	2.003	-54,5%	0,86	600	1,52	Gerçeğe Uygun Değer
OZKGY	Özak GYO	314	679	695	-54,8%	0,46	157	2,00	Gerçeğe Uygun Değer
NUGYO	Nurul GYO	325	73	266	22,3%	4,45	40	8,12	Gerçeğe Uygun Değer
AKFGY	Akfen GYO	311	801	1.122	-72,3%	0,39	184	1,69	Gerçeğe Uygun Değer
	Gerçeğe Uygun Değer Kullanan Diğer GYO	673	985	1.139					Gerçeğe Uygun Değer
<b>Toplam Maliyet Yönt. Kullanan GYO</b>		<b>12.292</b>	<b>6.835</b>	<b>14.539</b>	<b>-15,5%</b>	<b>1,80</b>			<b>Maliyet Yöntemi</b>
<b>Toplam Gerçeğe Uygun Değer Kullanan GYO</b>		<b>4.193</b>	<b>6.238</b>	<b>8.937</b>	<b>-53,1%</b>	<b>0,67</b>			<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>
<b>Toplam GYO</b>		<b>16.485</b>	<b>13.073</b>	<b>23.476</b>	<b>-29,8%</b>	<b>1,26</b>			
<b>Halk GYO</b>		<b>894</b>	<b>770</b>	<b>1.209</b>	<b>-26,0%</b>	<b>1,16</b>	<b>663</b>	<b>1,35</b>	<b>Maliyet Yöntemi</b>
<b>Benzer Şirket Çarpan Ortalaması</b>		<b>3.784</b>	<b>2.162</b>	<b>5.162</b>	<b>-26,7%</b>	<b>1,75</b>			<b>Maliyet Yöntemi</b>

Renklendirilmiş olan şirketler gerek muhasebeleştirme yöntemi gerekse portföy ve gelir dağılımı olarak Halk GYO ile benzerlik gösterdiğinden fikir vermesi açısından hesaplanan "Benzer Şirket Çarpan Ortalamasında" kullanılmışlardır

GYO'lar kayıtlarını iki farklı şekilde muhasebeleştirme hakkına sahiptir. Yukarıdaki tabloda GYO'lar muhasebeleştirme tercihlerine göre sınıflandırılmışlardır. Çıkan önemli bir sonuç maliyet yöntemi kullanan GYO'ların ortalamasının NAD'a göre iskonto oranının %15, gerçeğe uygun değere göre muhasebeleştirme yapan GYO'ların ortalamasının ise NAD'a göre %55 oranında iskontolu olmasıdır.

**Maliyet Yöntemi:** Gayrimenkuller ve projeler için rapor dönemi itibarı ile yapılan tüm harcama ve giderler tutarı yani maliyet bedelleri muhasebeleştirilir.

**Gerçeğe Uygun Değer:** Mevcut gayrimenkul portföyünün her rapor döneminde SPK onaylı ekspertlerce değerlendirilmesi sonucu oluşan portföy değerleri muhasebeleştirilir.

# Bilgi Notu

## Net Aktif Değer (NAD) Hesaplaması

### Net Aktif Değer

<b>I. Gayrimenkul Portföyü</b>	<b>1.079.024.076</b>
Arsalar ve Araziler	510.337.640
Binalar	424.416.436
Gayrimenkul Projeleri	144.270.000
<b>II.Hisse Senetleri</b>	<b>362.713</b>
<b>III. Borçlanma Senetleri</b>	<b>151.945</b>
<b>IV. Diğer</b>	<b>14.148.573</b>
Vadeli Mevduat	13.849.454
Ters Repo	299.119
<b>PORTFÖY DEĞERİ ( I+II+III+IV )</b>	<b>1.093.687.307</b>
HAZIR DEĞERLER	150.311
ALACAKLAR	8.836.156
DIĞER AKTİFLER	16.795.928
BORÇLAR (-)	160.479.164
<b>TOPLAM NET AKTİF DEĞER</b>	<b>958.990.538</b>

**Gayrimenkul Portföyü :** Şirketin aktiflerindeki gayrimenkullerin SPK'dan onaylı ekspertiz firmaları tarafından değerlendirilmesi sonucu oluşan tutar

**Portföy Değeri:** Gayrimenkul portföy değerine şirketin diğer portföy yatırımlarının eklenmesi ile ulaşılan tutar. II. , III. Ve IV. No'lu kalemler şirketin bilanço hesaplarında

**Net Aktif Değer:** Portföy değerine, şirketin bilançosunda yer alan, sahip olduğu nakit , alacak ve borçlarının eklenmesi ile ulaşılan değer.

GYO'lar SPK ilgili tebliğ uyarınca her yıl gayrimenkullerini değerletmek suretiyle hesaplanan gayrimenkul portföy değerlerini bağımsız denetim raporlarında açıklamak zorundadır. Bu tutar bilançoya dahil edilmeden ayrı bir şekilde gösterilir.

160.479.164 TL tutarındaki borçlar kaleminin detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Borçların Detayı</b>	<b>Tutar (Milyon TL)</b>
KV Finansal Borç	19
UV Finansal Borç	74
Referans Bakırköy Yüklenici Firmadan Alınan Avans	18
Referans Bakırköy Proje Bitmeden Yapılan Satışlardan	
Kaynaklanan Ertelenmiş Gelir	13
Halkbank'tan Peşin Tahsil Edilen Halkbank	
Finanskule'nin 3 yıllık Kira Geliri	17
Ticari Borçlar ve Diğer Yükümlülükler	19
<b>Toplam</b>	<b>160</b>

# Bilgi Notu

## Finansal Tablolar

### Gelir Tablosu:

Denetimden Geçmiş Özet Gelir Tablosu				
(Bin TL)	2010	2011	9/2011	9/2012
Satış Gelirleri	2.441	34.004	29.989	17.986
Satışların Maliyeti	-122	-1.477	-1.022	-1.493
Brüt Kar	2.319	32.527	28.967	16.493
Genel Yönetim Giderleri	-650	-2.587	-1.708	-3.136
Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK)	1.669	29.940	27.259	13.357
Amort Giderleri-Yatırım Amaçlı Gmenkul	96	567	441	729
Amort Giderleri-Duran Varlık	2	15	10	20
Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVAÖK)	1.767	30.522	27.710	14.106
FVAÖK Marjı	72,4%	89,8%	92,4%	78,4%
Finansal Gelirler	160	2.029	1.190	1.611
Finansal Giderler	0	-1.548	-993	-5.046
Vergi Öncesi Kar	1.829	30.421	27.456	9.922
Vergi Karşılığı	0	0	0	0
Net Dönem Karı/Zararı	1.829	30.421	27.456	9.922
Net Kar Marjı	74,9%	89,5%	91,6%	55,2%

- Şirket'in satış gelirleri sahip olunan aktife kayıtlı ofisler karşılığında elde edilen kira gelirleri ile gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda sahip olunan arsalardan Ataşehir, Levent ve Kocaeli/Şekerpınar Arsaları üzerinde geliştirilecek projelerden kira geliri; Bakırköy/Osmaniye ve Eskişehir/Odunpazarı üzerinde geliştirilecek projelerden de ilgili dönemlerde satış geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Satış gelirlerinin 2011 yıl sonu itibariyle fazla olmasının sebebi, Şirket portföyünde bulunan Beyoğlu Binası'nın 2011 yılı içerisinde satılarak satış geliri elde edilmesidir.
- Satış gelirlerine bağlı olarak, maliyet giderleri, proje arsa bedellerinden, proje geliştirme masraflarından, Şirket aktifinde bulunan varlıklara ait amortisman giderleri ile emlak vergilerinden oluşmaktadır.
- Genel yönetim giderlerinin büyük bir kısmı ücret giderlerinden oluşmakta olup, son durum itibariyle Şirket'te 22 kişi çalışmaktadır.
- Finansal gider ve gelirler içerisinde, proje yapım aşamasında alınan yatırım kredileri için ödenen faizler ile Şirket aktiflerinde bulunan finansal varlık ve vadeli mevduatlar üzerinden elde edilen faiz gelirleri bulunmaktadır. Yabancı para cinsinden borcu ve alacağı bulunmayan Şirket'in, bu nedenle kambiyo karı ya da zararı da oluşmamaktadır.

# Bilgi Notu

## Bilanço:

### Denetimden Geçmiş Özet Bilanço

(Bin TL)	2010	2011	9/2012
Nakit ve Benzeri	12.964	33.112	14.297
Finansal Yatırımlar	0	155	515
Ticari Alacaklar	1	0	5.099
Stoklar	0	0	31.766
Diğer Alacak ve Dönen Varlıklar	79	353	16.215
Dönen Varlıklar	13.044	33.620	67.892
Yatırım Amaçlı Gmenkuller	466.186	497.737	607.441
Ticari Alacaklar	0	0	3.738
MDV	55	93	548
MODV	0	3	13
Diğer Duran Varlıklar	0	0	20
Duran Varlıklar	466.241	497.833	611.760
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>479.285</b>	<b>531.453</b>	<b>679.652</b>
Finansal Borçlar	0	3.309	19.016
Ticari Borçlar	48	268	8.182
Çalışanlara Sağ. Fayd Karşılıklar	0	0	47
Diğer Yükümlülükler	408	291	11.479
Toplam K Vadeli Yükümlülükler	456	3.868	38.724
Finansal Borçlar	0	18.326	74.390
Ticari Borçlar	0	8	22
Diğer Yükümlülükler	0	0	47.343
Toplam U Vadeli Yükümlülükler	0	18.334	121.755
Ödenmiş Sermaye	477.000	477.000	477.000
Kar Yedekleri	0	0	1.453
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı	0	1.829	30.798
Net Dönem Karı/Zararı	1.829	30.422	9.922
Toplam Özkaynaklar	478.829	509.251	519.173
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>479.285</b>	<b>531.453</b>	<b>679.652</b>