

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

27 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Ana Ortaklık Banka'nın eski yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülen İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davanın sonucunda, kendisine atfedilen iddiaların bir kısmı için mahkeme jürisi tarafından suçlu bulunarak 16 Mayıs 2018 tarihinde mahkeme tarafından hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Söz konusu eski yönetici, 19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilmiştir. Davanın temyiz süreci devam etmektedir.

Ana Ortaklık Banka bu davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortaklık Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Ana Ortaklık Banka ayrıca ABD'de yerleşik konusunda uzman uluslararası hukuk büroları aracılığı ile dava sürecini yakından takip etmektedir.

Söz konusu davadan ayrık olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortaklık Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortaklık Banka yönetimi bu aşamada Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın finansal tablolarında bu hususla ilgili herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Hasan Kılıç, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	26		20.680.559	28.825.032
Ticari Alacaklar	5		8.329.087	9.757.225
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4		3.219	627
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			8.325.868	9.756.598
Stoklar	6		101.700.778	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	7		781.850	647.577
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			648.262	298.429
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			133.588	349.148
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			347.370	1.021.383
Diğer Dönen Varlıklar	13		67.333.454	67.692.208
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			67.333.454	67.692.208
ARA TOPLAM			199.173.098	216.878.756
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			199.173.098	216.878.756
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar	5		7.242.987	6.216.382
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			7.242.987	6.216.382
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8		2.343.590.017	2.288.772.410
Maddi Duran Varlıklar	9		5.114.669	800.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10		328.131	346.313
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			328.131	346.313
Peşin Ödenmiş Giderler	7		111.817.745	118.829.008
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			293.005	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			111.524.740	118.829.008
Diğer Duran Varlıklar	13		1.488.604	950.204
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar			1.488.604	950.204
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.469.582.153	2.415.914.637
TOPLAM VARLIKLAR			2.668.755.251	2.632.793.393
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22		313.258.313	293.920.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22		3.395.896	3.397.826
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			3.395.896	3.397.826
Ticari Borçlar	5		36.203.004	15.628.217
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		360.345	79.078
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			35.842.659	15.549.139
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		12.556.546	10.116.377
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			12.556.546	10.116.377
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.475.609	1.549.747
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12		1.077.334	1.262.500
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11		398.275	287.247
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		7.834.887	28.726.095
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			7.834.887	28.726.095
ARA TOPLAM			374.724.255	353.338.299
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			374.724.255	353.338.299
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22		11.503.765	17.306.339
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			11.503.765	17.306.339
Uzun Vadeli Karşılıklar	12		640.423	529.935
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			640.423	529.935
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			12.144.188	17.836.274
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			386.868.443	371.174.573
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.281.886.808	2.261.618.820
Ödenmiş Sermaye	14	928.000.000	858.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	-26.162.328	-24.188.879
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-81.503	-81.503
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-81.503	-81.503
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-81.503	-81.503
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	49.937.018	42.011.650
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.255.115.292	954.587.570
Net Dönem Karı veya Zararı		25.133.233	381.344.886
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.281.886.808	2.261.618.820
TOPLAM KAYNAKLAR		2.668.755.251	2.632.793.393

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	43.136.429	101.179.961	21.869.128	82.899.922
Satışların Maliyeti	15	-5.960.369	-54.926.853	-3.142.200	-53.891.597
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		37.176.060	46.253.108	18.726.928	29.008.325
BRÜT KAR (ZARAR)		37.176.060	46.253.108	18.726.928	29.008.325
Genel Yönetim Giderleri	17	-7.304.531	-6.682.748	-3.934.485	-3.128.667
Pazarlama Giderleri	17	-2.569.015	-655.889	-1.056.707	-256.580
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.432.403	2.198.983	186.960	1.097.623
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-148.700	-207.042	-49.341	-102.355
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.586.217	40.906.412	13.873.355	26.618.346
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		2.036.922	0	2.036.922	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		30.623.139	40.906.412	15.910.277	26.618.346
Finansman Giderleri	19	-5.489.906	-7.704.900	-2.926.464	-3.164.313
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033
DÖNEM KARI (ZARARI)		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		25.133.233	33.201.512	12.983.813	23.454.033

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.001.018	-3.771.237
Dönem Karı (Zararı)		25.133.233	33.201.512
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.985.424	2.840.756
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10	706.728	59.612
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11-12	48.781	-536.512
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15-19	3.266.837	3.317.656
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	-2.036.922	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		16.436.471	-43.980.982
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		401.533	15.628.931
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	6.449.776	8.236.014
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		6.876.990	-19.581.114
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		20.574.787	7.452.056
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		2.440.169	-49.040.869
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-20.306.784	-6.676.000
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		494.367	-7.261.002
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-20.801.151	585.002
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		43.555.128	-7.938.714
Alınan Faiz		1.445.890	4.167.477
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-25.915.494	-83.201.974
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	-4.218.636	-181.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-21.696.858	-83.020.867
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-27.389.329	12.608.783
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	666.093.026	34.044.445
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	-652.559.254	-240.598
Ödenen Temettüler		-4.865.245	-3.692.871
Ödenen Faiz		-36.057.856	-17.502.193
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.303.805	-74.364.428
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.303.805	-74.364.428
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		28.601.528	122.879.368
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	20.297.723	48.514.940

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları		0	0	0	0			0	-4.865.245	0					-4.865.245
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		928.000.000	-26.162.328	49.945.096	-81.503			49.937.018	1.255.115.292	25.133.233	2.281.886.808	0	2.281.886.808		