

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 Ocak-Mart Dönemi mali tabloları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

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. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç 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 Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") 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 TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

27 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Şirket'in ana ortağı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin (ana ortak Banka) mevcut yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülmekte olan davanın ilk yargılama safhasında, kendisine atfedilen suçların bir kısmı için Mahkeme Jürisi tarafından suçlu olduğu yönünde karar verilmiştir. Ana ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından ana ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu davadan ayrık olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından ana ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket üzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana ortak Banka'nın yönetimi bu aşamada ana ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mayıs 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	53.788.636	123.145.273
Ticari Alacaklar	5	25.650.313	36.703.574
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	1.196	148.189
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		25.649.117	36.555.385
Stoklar	6	276.186.539	252.004.404
Peşin Ödenmiş Giderler	7	534.181	318.312
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		455.046	103.490
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		79.135	214.822
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.555.289	1.046.404
Diğer Dönen Varlıklar	13	21.500.114	18.862.938
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		21.500.114	18.862.938
ARA TOPLAM		379.215.072	432.080.905
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		379.215.072	432.080.905
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	5	5.881.440	5.799.107
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		5.881.440	5.799.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.896.887.638	1.828.384.803
Maddi Duran Varlıklar	9	253.231	270.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	128.086	105.718
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.086	105.718
Peşin Ödenmiş Giderler	7	95.915.915	67.861.990
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		95.915.915	67.861.990
Diğer Duran Varlıklar	13	46.761.422	42.430.565
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		46.761.422	42.430.565
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.045.827.732	1.944.852.835
TOPLAM VARLIKLAR		2.425.042.804	2.376.933.740
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	231.304.677	216.796.919
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.177.712	3.397.671
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.177.712	3.397.671
Ticari Borçlar	5	21.042.429	18.025.957
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	837.801	416.723
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		20.204.628	17.609.234
Ertelenmiş Gelirler	7	246.626.186	242.418.401
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		246.626.186	242.418.401
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.311.257	1.079.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.202.289	970.803
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	108.968	108.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	10.299.131	8.775.168
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.299.131	8.775.168
ARA TOPLAM		513.761.392	490.493.887
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		513.761.392	490.493.887
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	22.463.333	6.719.830
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		22.463.333	6.719.830
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	352.580	318.371
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		352.580	318.371
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.815.913	7.038.201
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		536.577.305	497.532.088
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.888.465.499	1.879.401.652
Ödenmiş Sermaye	14	820.000.000	820.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	-23.117.578	-23.117.578

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		13.198	13.198
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		13.198	13.198
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		13.198	13.198
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	39.266.359	39.266.359
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		992.610.945	741.185.806
Net Dönem Karı veya Zararı		9.747.479	252.108.771
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.888.465.499	1.879.401.652
TOPLAM KAYNAKLAR		2.425.042.804	2.376.933.740

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	18.280.039	21.682.198
Satışların Maliyeti	15	-1.035.256	-3.931.004
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		17.244.783	17.751.194
BRÜT KAR (ZARAR)		17.244.783	17.751.194
Genel Yönetim Giderleri	17	-3.554.081	-3.151.601
Pazarlama Giderleri	17	-399.309	-1.178.793
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.101.360	696.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-104.687	-2.791.403
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.288.066	11.326.110
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.288.066	11.326.110
Finansman Giderleri	19	-4.540.587	-315.353
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		9.747.479	11.010.757
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		9.747.479	11.010.757
DÖNEM KARI (ZARARI)		9.747.479	11.010.757
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		9.747.479	11.010.757
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
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.747.479	11.010.757
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		9.747.479	11.010.757

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-26.256.512	12.607.373
Dönem Karı (Zararı)		9.747.479	11.010.757
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.885.801	-651.793
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10	31.871	108.031
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11-12	13.696	258.887
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15-19	1.840.234	-1.018.711
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-40.528.202	768.225
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		10.652.425	-6.211.241
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-24.182.135	-18.710.234
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-28.269.794	3.802.225
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.016.472	-45.709
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		4.207.785	24.629.342
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.952.955	-2.696.158
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-7.476.918	-2.504.955
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		1.523.963	-191.203
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-28.894.922	11.127.189
Alınan Faiz		2.602.927	1.480.184
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		35.483	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-68.539.653	-1.858.007
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	-36.818	-6.044
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-68.502.835	-1.851.963
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		25.368.182	-896.401
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		30.031.302	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-219.959	-581.048
Ödenen Faiz		-4.443.161	-315.353
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-69.427.983	9.852.965
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-69.427.983	9.852.965
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		122.879.368	50.787.686
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	53.451.385	60.640.651

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		820.000.000	-23.117.578	49.945.096	13.198			39.266.359	992.610.945	9.747.479	1.588.465.499	0	1.588.465.499	