



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31.03.2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolar



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021	Bir Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	165.690.720	128.290.389	15.935.243
Finansal Yatırımlar	4	427.018.967	395.484.549	630.367.091
Ticari Alacaklar		20.653.879	141.664.076	26.041.848
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	19.381.495	140.472.759	25.006.214
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.272.384	1.191.317	1.035.634
Stoklar	7	3.353.075	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		3.508.334	1.363.574	1.253.252
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.885.834	3.663.303	2.766.841
Diğer Dönen Varlıklar		219.202	151.891	248.373
ARA TOPLAM		623.330.011	673.889.517	679.884.383
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		271.576	2.184.129	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		623.601.587	676.073.646	679.884.383
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	4	167.327.220	142.080.898	111.192.121
Diğer Alacaklar		75.584	75.584	63.984
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		75.584	75.584	63.984
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.408.286.582	2.402.735.815	1.143.051.455
Maddi Duran Varlıklar		5.313.309	157.004	129.901
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		114.839	110.010	37.556
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		114.839	110.010	37.556
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.581.117.534	2.545.159.311	1.254.475.017
TOPLAM VARLIKLAR		3.204.719.121	3.221.232.957	1.934.359.400
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.133.396	2.276.511	2.276.511
Ticari Borçlar		9.365.193	7.988.845	6.394.743
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	606.477	397.156	4.744
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	8.758.716	7.591.689	6.389.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		793.812	94.050	72.635
Diğer Borçlar		16.918.615	22.270.553	3.916.378
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.918.615	22.270.553	3.916.378
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	66.851	59.228
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		323.203	846.434	1.249.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		106.260.000	0	0
ARA TOPLAM		135.794.219	33.543.244	13.969.089
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		135.794.219	33.543.244	13.969.089
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	0	2.088.541	4.004.635
Diğer Borçlar		8.299.809	8.020.262	5.625.029
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		8.299.809	8.020.262	5.625.029
Uzun Vadeli Karşılıklar		516.312	437.408	320.484
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	516.312	437.408	320.484
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	34.708.673	34.593.598	16.891.149
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		43.524.794	45.139.809	26.841.297
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		179.319.013	78.683.053	40.810.386
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.025.400.108	3.142.549.904	1.855.751.154
Ödenmiş Sermaye	1,10	64.400.000	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	963.372	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	10	-19.763.998	-19.763.998	-21.995.618
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	2,9	-166.602.668	-58.579.468	-9.105.268
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		27.060.688	13.222.404	8.927.079
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	27.106.275	13.277.599	8.944.298

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-45.587	-55.195	-17.219
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-45.587	-55.195	-17.219
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		107.265.233	106.935.278	17.842.091
Yabancı Para Çevrim Farkları		107.265.233	106.935.278	17.842.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	58.601.464	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10	2.870.510.852	1.720.776.462	1.412.064.891
Net Dönem Karı veya Zararı	14	82.965.165	1.266.298.390	341.676.912
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	37.797.860
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.025.400.108	3.142.549.904	1.893.549.014
TOPLAM KAYNAKLAR		3.204.719.121	3.221.232.957	1.934.359.400

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	17.016.776	11.033.411
Satışların Maliyeti	11	-982.940	-376.020
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		16.033.836	10.657.391
BRÜT KAR (ZARAR)		16.033.836	10.657.391
Genel Yönetim Giderleri		-7.625.094	-3.565.080
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	98.673.077	108.774.858
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-23.554.298	-9.069.203
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		83.527.521	106.797.966
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		206.091	2
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		83.733.612	106.797.968
Finansman Giderleri		-474.361	-723.599
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		83.259.251	106.074.369
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	15	-294.086	-345.367
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	15	-285.819	-346.346
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	15	-8.267	979
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		82.965.165	105.729.002
DÖNEM KARI (ZARARI)		82.965.165	105.729.002
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	268.281
Ana Ortaklık Payları	14	82.965.165	105.460.721
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	1,34820000	1,71370000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		13.838.284	1.742.269
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	13.828.676	1.740.425
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.608	1.844
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		329.955	10.419.188
Yabancı Para Çevrim Farkları		329.955	10.419.188
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.168.239	12.161.457
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		97.133.404	117.890.459
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	4.435.956
Ana Ortaklık Payları		97.133.404	113.454.503

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		253.605.116	189.426.389
Dönem Karı (Zararı)		82.965.165	105.729.002
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-74.237.315	-30.694.987
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		98.194	11.415
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		88.512	15.729
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	-8.975.275	-4.931.982
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-65.365.574	-25.797.263
Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-206.091	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	122.919	7.114
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		221.778.692	66.843.538
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	120.887.203	14.070.075
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	-11.600
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-81.340	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	1.376.423	273.092
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-5.072.391	1.194.033
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		104.668.797	51.317.938
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		230.506.542	141.877.553
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	0	-645.275.096
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	23.098.574	692.846.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-22.926
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-108.043.084	3.512.962
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-108.023.200	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.916.983	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-5.189.178	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.500.000	0
Alınan Temettüler		0	2
Alınan Faiz		7.586.277	3.512.960
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-108.491.656	-52.422.505
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-2.231.656	-2.190.505
Ödenen Temettüler		-106.260.000	-50.232.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		37.070.376	140.516.846
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		329.955	10.419.188
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		37.400.331	150.936.034
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	128.290.389	15.935.243
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	165.690.720	166.871.277



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı		Özkaynaklar														
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar														Kontrol Gücü Olmayan Paylar
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
						Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Dönem Bağı Bakımlar		64.400.000	963.372	-21.995.618		9.888.473	-17.219				40.977.695	1.385.692.663	330.185.303	1.810.094.669		1.810.094.669
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
2.2	Diğer Düzeltmeler				9.105.268	944.175		17.842.091					26.372.228	11.491.609	45.656.485	37.797.860 83.454.345
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar	64.400.000	963.372	-21.995.618	-9.105.268	8.944.298	-17.219	17.842.091			40.977.695	1.412.064.891	341.676.912	1.855.751.154	37.797.860	1.893.549.014
	Transferler										9.551.389	281.893.523	-291.444.912			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					1.740.425	1.844	6.251.513					105.460.721	113.454.503	4.435.956	117.890.459
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
10	Kar Payları												-50.232.000	-50.232.000		-50.232.000
	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)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakımlar	64.400.000	963.372	-21.995.618	-9.105.268	10.684.723	-15.375	24.093.604			50.529.084	1.693.958.414	105.460.721	1.918.973.657	42.233.816	1.961.207.473
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Dönem Bağı Bakımlar		64.400.000	963.372	-19.763.998		13.277.599	-55.195	30.804.310			48.297.464	1.660.631.817	1.261.477.309	3.060.032.678		3.060.032.678
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
2.2	Diğer Düzeltmeler				-58.579.468			76.130.968				60.144.645	4.821.081	82.517.226		82.517.226
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar	64.400.000	963.372	-19.763.998	-58.579.468	13.277.599	-55.195	106.935.278			48.297.464	1.720.776.462	1.266.298.390	3.142.549.904		3.142.549.904
	Transferler										10.304.000	1.149.734.390	-1.160.038.390			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					13.828.676	9.608	329.955					82.965.165	97.133.404		97.133.404
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi				-108.023.200									-108.023.200		-108.023.200

Carli Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																	
	Kar Payları	10														-106.260.000	-106.260.000	-106.260.000
	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)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																	
	Bağlı 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
	Dönem Sonu Bakiyeleri		64.400.000	963.372	-19.763.998		-166.602.668	27.106.275	-45.587	107.265.233			58.601.464	2.870.510.852	82.965.165	3.025.400.108		3.025.400.108