

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30.06.2018 Tarihli 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 ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun 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 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 bildirmemektedir.

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.

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Koray Öztürk, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		93.749.872	74.465.493
Finansal Yatırımlar	4		237.917.436	304.929.466
Ticari Alacaklar			2.612.370	22.122.031
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,14		2.420.146	21.971.729
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		192.224	150.302
Stoklar	6		3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler			993.223	186.480
Diğer Dönen Varlıklar			269.099	345.086
ARA TOPLAM			338.813.735	405.320.291
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			338.813.735	405.320.291
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	4		139.755.741	4.417.029
Diğer Alacaklar			24.084	24.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			24.084	24.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		543.245.000	517.115.000
Maddi Duran Varlıklar			31.899	34.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			45.265	53.406
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			45.265	53.406
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			683.101.989	521.644.242
TOPLAM VARLIKLAR			1.021.915.724	926.964.533
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			60.058	2.139.352
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14		34.138	21.760
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		25.920	2.117.592
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			88.324	79.860
Diğer Borçlar			2.281.462	3.367.816
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			2.281.462	3.367.816
Ertelenmiş Gelirler			183.506	40.459
ARA TOPLAM			2.613.350	5.627.487
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.613.350	5.627.487
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			1.052.692	1.435.838
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			1.052.692	1.435.838
Uzun Vadeli Karşılıklar			438.968	373.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8		438.968	373.311
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.491.660	1.809.149
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			4.105.010	7.436.636
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			1.017.810.714	919.527.897
Ödenmiş Sermaye	1,9		10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9		54.712.578	54.712.578
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-8.121	-11.442
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-8.121	-11.442
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-8.121	-11.442
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			1.518.118	3.154.235
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			1.518.118	3.154.235
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	4,9		1.518.118	3.154.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9		6.695.176	5.214.716
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	9		828.425.786	693.449.927
Net Dönem Karı veya Zararı	13		115.816.383	152.357.089

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.017.810.714	919.527.897
TOPLAM KAYNAKLAR		1.021.915.724	926.964.533

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	8.698.959	10.328.340	4.809.790	6.752.533
Satışların Maliyeti	10		-2.260.000		-2.260.000
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.698.959	8.068.340	4.809.790	4.492.533
BRÜT KAR (ZARAR)		8.698.959	8.068.340	4.809.790	4.492.533
Genel Yönetim Giderleri		-3.666.282	-2.691.734	-2.363.592	-1.487.411
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	113.813.947	12.492.684	91.073.413	-4.932.711
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	12	-3.194.506	-8.219.174	-2.279.537	-4.346.413
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		115.652.118	9.650.116	91.240.074	-6.274.002
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		164.265	188.611	164.265	188.609
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		115.816.383	9.838.727	91.404.339	-6.085.393
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		115.816.383	9.838.727	91.404.339	-6.085.393
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		115.816.383	9.838.727	91.404.339	-6.085.393
DÖNEM KARI (ZARARI)	13	115.816.383	9.838.727	91.404.339	-6.085.393
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		115.816.383	9.838.727	91.404.339	-6.085.393
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.321	6.891	7.886	6.773
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		3.321	6.891	7.886	6.773
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-1.636.117	839.346	-1.319.842	225.042
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-1.636.117	839.346	-1.319.842	225.042
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)	4,9	-1.636.117	839.346	-1.319.842	225.042
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.632.796	846.237	-1.311.956	231.815
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		114.183.587	10.684.964	90.092.383	-5.853.578
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		114.183.587	10.684.964	90.092.383	-5.853.578

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		33.388.076	1.441.522
Dönem Karı (Zararı)		115.816.383	9.838.727
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-90.237.691	-4.794.424
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		10.965	15.140
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		68.978	43.491
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	-5.914.940	-3.339.255
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-60.948.480	-1.355.583
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	7,11	-23.221.568	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	-232.646	-158.217
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		15.322.675	12.256.392
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	19.450.714	11.118.226
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	159
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	2.260.000
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	-2.079.294	-1.745.027
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.469.500	1.480.058
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-579.245	-857.024
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.901.367	17.300.695
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	-7.513.291	-15.859.173
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.233.447	392.094
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-7.520
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-2.908.432	-812.684
Alınan Temettüler		164.265	188.611
Alınan Faiz		3.977.614	1.023.687
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.337.144	-10.650.794
Ödenen Temettüler		-15.337.144	-10.650.794
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		19.284.379	-8.817.178
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		19.284.379	-8.817.178
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	74.465.493	68.682.082
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	93.749.872	59.864.904

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		</
---------------------------------------	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----