

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30.06.2019 Tarihli Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak 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 özet finansal tabloların 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 özet finansal tablolara 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 Standartlarına 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standard'larına (TFRS) uygun olarak 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarının sırasıyla sınırlı bağımsız denetimi ve denetimi başka denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Söz konusu denetim şirketi 8 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporu ve 25 Şubat 2019 tarihli denetçi raporlarında sırasıyla olumlu sonuç ve olumlu görüş beyan etmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Onur Ünal, SMMM

Sorumlu Denetçi

8 Ağustos 2019

İstanbul, Türkiye

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	3	102.799.508	79.114.990
Finansal Yatırımlar	4	466.080.756	434.127.719
Ticari Alacaklar		4.353.354	28.207.319
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,15	3.892.099	28.062.562
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	461.255	144.757
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		1.237.487	3.459
Diğer Dönen Varlıklar		327.844	693.797
ARA TOPLAM		578.070.684	545.419.019
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		578.070.684	545.419.019
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	12.528.219	9.702.658
Diğer Alacaklar		30.434	24.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		30.434	24.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	609.596.431	597.070.000
Maddi Duran Varlıklar		27.712	29.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.424	44.799
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.424	44.799
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		622.220.220	606.871.264
TOPLAM VARLIKLAR		1.200.290.904	1.152.290.283
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.600.166	0
Ticari Borçlar		41.200	2.990.536
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,15	23.796	40.329
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	17.404	2.950.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		74.699	408.641
Diğer Borçlar		2.365.012	3.914.050
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.365.012	3.914.050
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		222.275	43.064
ARA TOPLAM		5.303.352	7.356.291
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.303.352	7.356.291
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.787.963	0
Diğer Borçlar		1.342.736	1.248.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.342.736	1.248.669
Uzun Vadeli Karşılıklar		337.331	277.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	337.331	277.066
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.468.030	1.525.735
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.771.382	8.882.026
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.189.519.522	1.143.408.257
Ödenmiş Sermaye	1,10	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	10	54.712.578	54.712.578
Geri Alınmış Paylar (-)	10	-23.798.080	-24.999.945
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.157.654	-1.675.604
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	1.169.295	-1.656.266
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.641	-19.338
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.641	-19.338
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	33.145.304	6.695.176
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10	1.044.522.113	828.425.786
Net Dönem Karı veya Zararı	14	69.129.159	269.599.472
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.189.519.522	1.143.408.257

TOPLAM KAYNAKLAR		1.200.290.904	1.152.290.283
------------------	--	---------------	---------------

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	11	10.795.986	8.698.959	5.550.591	4.809.790
Satışların Maliyeti	11	-845.178	-1.821.326	-428.725	-1.412.805
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.950.808	6.877.633	5.121.866	3.396.985
BRÜT KAR (ZARAR)		9.950.808	6.877.633	5.121.866	3.396.985
Genel Yönetim Giderleri		-1.982.744	-1.844.956	-1.102.297	-950.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	69.958.285	113.813.947	24.556.410	91.073.413
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-8.665.634	-3.194.506	-4.923.561	-2.279.537
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		69.260.715	115.652.118	23.652.418	91.240.074
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		202.018	164.265	202.013	164.265
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		69.462.733	115.816.383	23.854.431	91.404.339
Finansman Giderleri		-333.574	0	-333.574	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		69.129.159	115.816.383	23.520.857	91.404.339
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	14	69.129.159	115.816.383	23.520.857	91.404.339
DÖNEM KARI (ZARARI)		69.129.159	115.816.383	23.520.857	91.404.339
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		69.129.159	115.816.383	23.520.857	91.404.339
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	14	6,79230000	10,87400000	2,31100000	8,58190000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.833.258	-1.632.796	1.179.290	-1.311.956
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	2.825.561	-1.636.117	1.181.529	-1.319.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		7.697	3.321	-2.239	7.886
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.833.258	-1.632.796	1.179.290	-1.311.956
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		71.962.417	114.183.587	24.700.147	90.092.383
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		71.962.417	114.183.587	24.700.147	90.092.383

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		47.740.775	33.388.076
Dönem Karı (Zararı)		69.129.159	115.816.383
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-40.973.054	-90.237.691
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		10.313	10.965
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		67.962	68.978
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	-10.386.285	-5.914.940
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-30.510.332	-60.948.480
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8,12	0	-23.221.568
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	-154.712	-232.646
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.373.197	15.322.675
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	23.806.659	19.450.714
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.350	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-2.949.336	-2.079.294
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.454.971	-1.469.500
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.022.805	-579.245
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		46.529.302	40.901.367
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	0	-7.513.291
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.211.473	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.593.234	1.233.447
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-927	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-12.526.431	-2.908.432
Alınan Temettüler		202.018	164.265
Alınan Faiz		7.732.106	3.977.614
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.463.023	-15.337.144
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	6.388.129	0
Ödenen Temettüler		-25.851.152	-15.337.144
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.684.518	19.284.379
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.684.518	19.284.379
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	79.114.990	74.465.493
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	102.799.508	93.749.872

Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeler		10.650.794	54.712.578		3.154.235	-11.442			5.214.716	693.449.927	152.357.089	919.527.897		919.527.897
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										-563.626		-563.626		-563.626
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler									1.480.460	135.539.485	-137.019.945			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-1.636.117	3.321					115.816.383	114.183.587		114.183.587
	Dönem Kan (Zaran)														
	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														
	Kar Payları											-15.337.144	-15.337.144		-15.337.144
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Göcü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akışı 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 Süzleşmesinin Forward Bileşenin 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 Bakıyeler		10.650.794	54.712.578		1.518.118	-8.121			6.695.176	828.425.786	115.816.383	1.017.810.714		1.017.810.714
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeler		10.650.794	54.712.578	-24.999.945	-1.656.266	-19.338			6.695.176	828.425.786	269.599.472	1.143.408.257		1.143.408.257
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
Diğer Düzeltmeler									24.999.945	-24.999.945					
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		10.650.794	54.712.578	-24.999.945	-1.656.266	-19.338			31.695.121	803.425.841	269.599.472	1.143.408.257		1.143.408.257	
Transferler									2.652.048	239.894.407	-242.546.455				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					2.825.561	7.697					69.129.159	71.962.417		71.962.417	
Dönem Kan (Zaran)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan															
	Kar Payları				1.201.865					-1.201.865	1.201.865	-27.053.017	25.851.152			25.851.152
	Kar Payı Harıç 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 Çıkarılması															
	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 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 (Yükümlülüğün) 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 (Yükümlülüğün) 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 (Yükümlülüğün) 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 Bakiyeler		10.650.794	54.712.578	-23.798.080		1.169.295	-11.641		33.146.304	1.044.522.113	69.129.159	1.189.519.522			1.189.519.522