

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30.09.2019 Tarihli Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	100.012.418	79.114.990
Finansal Yatırımlar	4	462.616.962	434.127.719
Ticari Alacaklar		30.972.472	28.207.319
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,15	30.827.692	28.062.562
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	144.780	144.757
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		585.307	3.459
Diğer Dönen Varlıklar		533.729	693.797
ARA TOPLAM		597.992.623	545.419.019
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		597.992.623	545.419.019
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	14.334.406	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		26.726	29.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.679	44.799
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.679	44.799
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		624.035.676	606.871.264
TOPLAM VARLIKLAR		1.222.028.299	1.152.290.283
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.745.038	0
Ticari Borçlar		2.708.317	2.990.536
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,15	24.207	40.329
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.684.110	2.950.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		75.980	408.641
Diğer Borçlar		2.942.957	3.914.050
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.942.957	3.914.050
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		124.212	43.064
ARA TOPLAM		8.596.504	7.356.291
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.596.504	7.356.291
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.999.017	0
Diğer Borçlar		1.206.331	1.248.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.206.331	1.248.669
Uzun Vadeli Karşılıklar		316.143	277.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	316.143	277.066
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.521.491	1.525.735
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.117.995	8.882.026
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.207.910.304	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)		2.974.028	-1.675.604
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	2.975.483	-1.656.266
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.455	-19.338
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.455	-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	85.703.567	269.599.472
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.207.910.304	1.143.408.257

TOPLAM KAYNAKLAR		1.222.028.299	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 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	32.707.504	30.356.489	21.911.518	21.657.530
Satışların Maliyeti	11	-1.271.622	-2.229.088	-426.444	-407.762
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.435.882	28.127.401	21.485.074	21.249.768
BRÜT KAR (ZARAR)		31.435.882	28.127.401	21.485.074	21.249.768
Genel Yönetim Giderleri		-2.925.957	-2.798.048	-943.213	-953.092
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	72.241.345	277.433.361	2.283.060	163.619.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-14.950.271	-15.810.379	-6.284.637	-12.615.873
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		85.800.999	286.952.335	16.540.284	171.300.217
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		592.068	164.265	390.050	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		86.393.067	287.116.600	16.930.334	171.300.217
Finansman Giderleri		-689.500	0	-355.926	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		85.703.567	287.116.600	16.574.408	171.300.217
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	14	85.703.567	287.116.600	16.574.408	171.300.217
DÖNEM KARI (ZARARI)		85.703.567	287.116.600	16.574.408	171.300.217
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		85.703.567	287.116.600	16.574.408	171.300.217
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	14	8,42080000	26,95730000	1,62850000	16,08330000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.649.632	-2.848.785	1.816.374	-1.215.989
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	4.631.749	-2.834.683	1.806.188	-1.198.566
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		17.883	-14.102	10.186	-17.423
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.649.632	-2.848.785	1.816.374	-1.215.989
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		90.353.199	284.267.815	18.390.782	170.084.228
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		90.353.199	284.267.815	18.390.782	170.084.228

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		43.310.617	54.927.638
Dönem Karı (Zararı)		85.703.567	287.116.600
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-39.021.885	-208.253.715
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.840	16.249
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		56.960	73.408
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	-15.618.556	-11.199.629
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-22.916.924	-173.252.541
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8,12	0	-23.221.568
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	-558.205	-669.634
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-4.774.309	-7.924.161
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-2.799.016	-7.655.898
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.350	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-282.219	39.082
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.013.431	4.740
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-673.293	-312.085
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		41.907.373	70.938.724
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	0	-16.011.086
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.403.244	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.306.092	-4.422.844
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	-10.096.130
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-14.723	-7.850
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-12.526.431	-2.908.432
Alınan Temettüler		592.068	164.265
Alınan Faiz		8.642.994	8.425.303
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.107.097	-15.337.144
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	6.744.055	0
Ödenen Temettüler		-25.851.152	-15.337.144
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		20.897.428	35.167.650
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		20.897.428	35.167.650
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	79.114.990	74.465.493
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	100.012.418	109.633.143

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2019 – 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																		
	Kar Payları	10			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)																		
	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 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	2.975.483	-1.455		33.146.304	1.044.522.113	85.703.567	1.207.910.304					1.207.910.304		