

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30.09.2021 Tarihli Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	89.336.106	9.710.342
Finansal Yatırımlar	4	655.217.241	630.367.091
Ticari Alacaklar		79.191.806	25.345.660
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	78.925.660	25.006.214
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	266.146	339.446
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		457.661	715.356
Diğer Dönen Varlıklar		101.585	248.373
ARA TOPLAM		827.576.134	669.658.557
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		827.576.134	669.658.557
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	98.288.577	122.232.426
Diğer Alacaklar		75.584	63.984
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		75.584	63.984
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	8	62.920.705	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.038.556.557	1.035.220.000
Maddi Duran Varlıklar		28.244	32.438
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.435	37.556
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.435	37.556
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.199.895.102	1.157.586.404
TOPLAM VARLIKLAR		2.027.471.236	1.827.244.961
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.227.595	2.276.511
Ticari Borçlar		4.841.064	6.341.218
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	21.322	4.744
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.819.742	6.336.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		76.263	72.635
Diğer Borçlar		6.452.202	2.464.533
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.452.202	2.464.533
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		135.187	59.228
ARA TOPLAM		13.732.311	11.214.125
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.732.311	11.214.125
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.043.664	4.004.635
Diğer Borçlar		1.815.632	1.611.048
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.815.632	1.611.048
Uzun Vadeli Karşılıklar		351.293	320.484
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	351.293	320.484
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.210.589	5.936.167
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		17.942.900	17.150.292
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.009.528.336	1.810.094.669
Ödenmiş Sermaye	1,11	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	11	-19.763.998	-21.995.618
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		8.925.274	9.871.254
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	8.944.298	9.888.473
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-19.024	-17.219
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-19.024	-17.219
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.697.154	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		2.697.154	0

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	11	1.660.631.817	1.385.692.663
Net Dönem Karı veya Zararı	15	243.377.253	330.185.303
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.009.528.336	1.810.094.669
TOPLAM KAYNAKLAR		2.027.471.236	1.827.244.961

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	77.434.416	21.502.874	61.916.644	11.975.538
Satışların Maliyeti	12	-1.130.068	-1.421.792	-376.871	-467.428
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		76.304.348	20.081.082	61.539.773	11.508.110
BRÜT KAR (ZARAR)		76.304.348	20.081.082	61.539.773	11.508.110
Genel Yönetim Giderleri		-3.204.489	-3.078.997	-1.101.515	-984.859
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	183.572.176	211.311.575	27.268.984	103.284.381
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-12.344.170	-9.184.338	-5.699.179	-2.473.669
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		244.327.865	219.129.322	82.008.063	111.333.963
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		163.591	295.459	0	295.360
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	8	-209.985	0	-11.927	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		244.281.471	219.424.781	81.996.136	111.629.323
Finansman Giderleri		-904.218	-1.227.311	-91.778	-132.065
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		243.377.253	218.197.470	81.904.358	111.497.258
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	15	243.377.253	218.197.470	81.904.358	111.497.258
DÖNEM KARI (ZARARI)		243.377.253	218.197.470	81.904.358	111.497.258
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		243.377.253	218.197.470	81.904.358	111.497.258
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	3,95480000	3,54570000	1,33090000	1,81180000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.359.640	264.517	278.709	543.954
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,11	1.361.445	254.014	272.313	536.501
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.805	10.503	6.396	7.453
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		2.697.154	0	1.437.074	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		2.697.154	0	1.437.074	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.056.794	264.517	1.715.783	543.954
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		247.434.047	218.461.987	83.620.141	112.041.212
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		247.434.047	218.461.987	83.620.141	112.041.212

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		158.640.407	-60.226.564
Dönem Karı (Zararı)		243.377.253	218.197.470
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-79.628.995	-110.179.258
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		16.315	14.795
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.930	49.785
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	-23.076.225	-12.691.276
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-56.680.904	-97.239.723
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		209.985	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	13,14	-150.096	-312.839
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-52.189.319	15.135.731
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-53.859.641	14.056.661
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-11.600	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-1.500.154	2.020.239
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.192.253	-1.177.873
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.010.177	236.704
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		111.558.939	123.153.943
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	-645.742.464	-724.533.784
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	692.846.858	541.241.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-22.926	-88.588
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-29.004.376	9.785.044
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-49.474.200	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-16.775
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-3.336.557	-3.176.882
Alınan Temettüler		1.738.807	295.459
Alınan Faiz		22.067.574	12.683.242
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-50.010.267	-40.661.026
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-2.009.887	-1.891.488
Ödenen Temettüler		-48.000.380	-38.769.538
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.625.764	-91.102.546
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.625.764	-91.102.546
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.710.342	121.601.288
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	89.336.106	30.498.742

Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Bakıyeller	10.650.794	54.712.578	-23.798.080	4.332.591	-23.797					33.145.304	1.044.522.113	389.574.941	1.513.116.444		1.513.116.444
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler	53.749.206	-53.749.206								9.634.853	339.368.088	-349.002.941			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				254.014	10.503								218.197.470	218.461.987	218.461.987
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları	11			1.802.462						-1.802.462	1.802.462	-40.572.000	-38.769.538		-38.769.538
	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 Çıkarılması															
	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 Bakıyeller		64.400.000	963.372	-21.995.618	4.586.605	-13.294				40.977.695	1.385.692.663	218.197.470	1.692.808.893		1.692.808.893	
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Bakıyeller	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															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler										9.551.389	270.401.914	-279.953.303			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				1.361.445	-1.805	2.697.154							243.377.253	247.434.047	247.434.047
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları															
	Kar Payları	11			2.231.620						-2.231.620	2.231.620	-50.232.000	-48.000.380		-48.000.380
	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 Çıkarılması															
	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 Taahhüdüün 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 Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdüün 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 Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	11. c				-2.305.620						2.305.620				
	Dönem Sonu Bakiyeler		64.400.000	963.372	-19.763.998	8.944.298	-19.024	2.697.154		48.297.464	1.660.631.817	243.377.253	2.009.528.336		2.009.528.336	