

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

31 MART 2021 TARİĞİ İTİBARIYLA  
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-31</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</u>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>218.046.759</b>	<b>669.658.557</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	159.773.446	9.710.342
Finansal Yatırımlar	4	41.672.861	630.367.091
Ticari Alacaklar		11.436.028	25.345.660
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,15	11.176.290	25.006.214
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	259.738	339.446
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		1.633.056	715.356
Diğer Dönen Varlıklar		259.633	248.373
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.716.671.563</b>	<b>1.157.586.404</b>
Finansal Yatırımlar	4	681.311.426	122.232.426
Diğer Alacaklar		75.584	63.984
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		75.584	63.984
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.035.220.000	1.035.220.000
Maddi Duran Varlıklar		31.039	32.438
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.514	37.556
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.514	37.556
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.934.718.322</b>	<b>1.827.244.961</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>62.798.972</b>	<b>11.214.125</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.133.397	2.276.511
Ticari Borçlar		6.432.638	6.341.218
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,15	48.398	4.744
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.384.240	6.336.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		76.049	72.635
Diğer Borçlar		3.924.888	2.464.533
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.924.888	2.464.533
Ertelenmiş Gelirler		-	59.228
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		50.232.000	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>4.076.340</b>	<b>5.936.167</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.957.244	4.004.635
Diğer Borçlar		1.807.653	1.611.048
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.807.653	1.611.048
Uzun Vadeli Karşılıklar		311.443	320.484
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	311.443	320.484
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.867.843.010</b>	<b>1.810.094.669</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,10	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(21.995.618)	(21.995.618)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		12.793.295	9.871.254
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	12.808.670	9.888.473
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(15.375)	(17.219)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	50.529.084	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10	1.656.094.577	1.385.692.663
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	105.058.300	330.185.303
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.934.718.322</b>	<b>1.827.244.961</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş</u>	
		<u>1 Ocak 2021</u> <u>31 Mart 2021</u>	<u>1 Ocak 2020</u> <u>31 Mart 2020</u>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	11	7.471.091	6.120.405
Satışların Maliyeti (-)	11	(376.020)	(479.944)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>7.095.071</b>	<b>5.640.461</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.063.569)	(1.282.362)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	108.481.222	65.063.151
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(8.730.827)	(1.865.138)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>105.781.897</b>	<b>67.556.112</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2	1
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>105.781.899</b>	<b>67.556.113</b>
Finansman Giderleri (-)		(723.599)	(967.408)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>105.058.300</b>	<b>66.588.705</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>14</b>	<b>105.058.300</b>	<b>66.588.705</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>105.058.300</b>	<b>66.588.705</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	2.920.197	(3.271.375)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		1.844	5.563
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>2.922.041</b>	<b>(3.265.812)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>107.980.341</b>	<b>63.322.893</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	1,7072	1,0821

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler</b>						<b>Birikmiş Karlar / (Zararlar)</b>		
	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>	<b>Geri Alınmış Paylar</b>	<b>Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)</b>	<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</b>	<b>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b>	<b>Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)</b>	<b>Net Dönem Karı / (Zararı)</b>	<b>Özkaynaklar</b>
1 Ocak 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	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
Transferler	53.749.206	(53.749.206)	-	-	-	-	389.574.941	(389.574.941)	-
Toplam Kapsamli Gelir / (Gider)	-	-	-	(3.271.375)	5.563	-	-	66.588.705	63.322.893
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(23.798.080)	1.061.216	(18.234)	33.145.304	1.434.097.054	66.588.705	1.576.439.337
1 Ocak 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	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
Transferler	-	-	-	-	-	9.551.389	270.401.914	(279.953.303)	-
Toplam Kapsamli Gelir / (Gider)	-	-	-	2.920.197	1.844	-	-	105.058.300	107.980.341
Kar Payları (Dipnot 10)	-	-	-	-	-	-	-	(50.232.000)	(50.232.000)
31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	12.808.670	(15.375)	50.529.084	1.656.094.577	105.058.300	1.867.843.010

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2021 31 Mart 2021	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2020 31 Mart 2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>198.972.647</b>	<b>42.485.755</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>105.058.300</b>	<b>66.588.705</b>
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(18.520.508)</b>	<b>(48.196.109)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.441	4.692
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		15.729	28.219
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(4.931.982)	(3.632.889)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(13.617.313)	(44.624.500)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	7.617	28.369
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>64.886.019</b>	<b>25.288.264</b>
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	13.902.013	27.286.507
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(11.600)	-
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	91.420	32.286
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.656.960	(527.750)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		49.247.226	(1.502.779)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>151.423.811</b>	<b>43.680.860</b>
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	(645.275.096)	(1.106.517)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	692.846.858	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(22.926)	(88.588)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>3.512.962</b>	<b>640.039</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(2.316)
Alınan Temettüleri		2	1
Alınan Faiz		3.512.960	642.354
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(52.422.505)</b>	<b>(2.151.390)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(2.190.505)	(2.151.390)
Ödenen Temettüleri		(50.232.000)	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		150.063.104	40.974.404
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	9.710.342	121.601.288
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>3</b>	<b>159.773.446</b>	<b>162.575.692</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul") başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda işigal etmektedir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	10.570.843	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	22.400.102	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	31.408.178	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	20.877	0,03	20.877
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>64.400.000</b>	<b>100,00</b>	<b>64.400.000</b>

(\*) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların pay tutarı toplamını göstermektedir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

Şirket'in genel merkezinin adresi Muallim Naci Caddesi, No:69 P.K. 34347 Ortaköy – Beşiktaş / İstanbul'dur.

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket hisselerinin %48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.' de işlem görmektedir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 3'tür (31 Aralık 2020: 3).

Sermayeyi oluşturan Hisse Senetleri A,B,C olmak üzere 3 gruba ayrılmakta olup, A grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına, B grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkına sahiptirler. Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.

### Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 29 Nisan 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanış İlkeleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

İlişikteki özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II, 14.1 No' lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlaması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve dipnotları, KGGK tarafından 7 Haziran 2019 tarihli ilke kararı ile açıklanan "2019 TMS Taksonomisi"ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Gerçeğe uygun değerinden taşınan finansal yatırımlar (Not 4) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 8) hariç ara dönem özet finansal tablolar maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi TL olarak kabul edilmiştir.

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)' nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değeriyle gösterilmiştir.

#### 2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

#### 2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

#### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

##### i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

##### IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

##### Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

##### i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

###### **Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması**

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

###### **İlave Açıklamalar**

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

##### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

##### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)**

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

##### **COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler**

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

##### **TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

##### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi (devamı)

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

##### (a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

##### (b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 21) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### 2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

#### 2.8 Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	157.981.102	8.085.592
Vadesiz TL mevduat	160.480	195.480
Vadeli döviz mevduat (*)	157.820.622	7.890.112
B tipi likit fonlar	1.792.344	1.624.750
<b>Toplam</b>	<b>159.773.446</b>	<b>9.710.342</b>

(\*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 8 Nisan 2021 – 24 Mayıs 2021 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 0,40 - % 1,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 5.705 TL dir (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 1,35 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.958 TL dir).

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	36.215.331	% 3,12	26 Eylül 2021	624.052.058	% 3,12	30 Mart 2021
ABD Doları	-	-	-	1.503.363	% 3,12	26 Eylül 2021
<b>Toplam</b>	<b>36.215.331</b>			<b>625.555.421</b>		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	5.457.530	% 3,18	10 Ağustos 2021	4.811.670	% 3,18	10 Ağustos 2021
<b>Toplam</b>	<b>5.457.530</b>			<b>4.811.670</b>		

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	577.164.468	% 3,12	26 Eylül 2022	24.152.136	% 3,12	26 Eylül 2022
<b>Toplam</b>	<b>577.164.468</b>			<b>24.152.136</b>		

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	79.979.007	% 3,18	10 Ağustos 2024	76.832.536	% 3,18	10 Ağustos 2024
<b>Toplam</b>	<b>79.979.007</b>			<b>76.832.536</b>		

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Ağustos 2021, 26 Eylül 2021, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020 – 30 Mart 2021, 10 Ağustos 2021, 26 Eylül 2021, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.312	-	1.553
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	-
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	11.946.178	-	10.205.753
Mosalarko A.O.	10	12.220.077	10	11.040.305
<b>Toplam</b>	<b>10</b>	<b>24.167.951</b>	<b>10</b>	<b>21.247.754</b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 8.944.298 TL değer artışı, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.740.425 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 10.684.723 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

Mosalarko A.O.'daki iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 944.175 TL değer artışı, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.179.772 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 2.123.947 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş., Alarko Enerji A.Ş. ve Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'deki iştirak tutarları, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmadığı ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemediğinden düzeltilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'nin bilançosunda yer alan 1- Alcen Enerji Dağıtım ve Parakende Satış Hizmetleri A.Ş. 2- Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş. 3- Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş. 4- Meram Elektrik Dağıtım A.Ş. 5- Meram Elektrik Perakende Satış A.Ş.'ye ait iştirak hisselerinin kayıtlı değerleri üzerinden kısmi bölünme ile Alarko Enerji A.Ş. ye devredilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. BORÇLANMALAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.133.397	2.276.511
<b>Toplam</b>	<b>2.133.397</b>	<b>2.276.511</b>

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	1.957.244	4.004.635
<b>Toplam</b>	<b>1.957.244</b>	<b>4.004.635</b>

Şirket'in, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %9'dur (Türk Lirası).

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	259.738	339.446
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15(a))	11.176.290	25.006.214
<b>Toplam</b>	<b>11.436.028</b>	<b>25.345.660</b>

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2020: 5 ile 10 gün).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar	6.384.240	6.336.474
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 15 (a))	48.398	4.744
<b>Toplam</b>	<b>6.432.638</b>	<b>6.341.218</b>

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2020: 15 gün).



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. STOKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2021				31 Aralık 2020			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi
<b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b> Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	88.520.000	29 Aralık 2020	3.271.735	-	88.520.000	29 Aralık 2020
<b>Toplam</b>	<b>3.271.735</b>	<b>-</b>	<b>88.520.000</b>		<b>3.271.735</b>	<b>-</b>	<b>88.520.000</b>	

**Büyükçekmece Arsası**: Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Şirket'in gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	882.340.000
İlaveler (*)	3.176.882
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	149.703.118
<b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla</b>	<b>1.035.220.000</b>
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla	1.035.220.000
İlaveler (*)	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
<b>31 Mart 2021 tarihi itibarıyla</b>	<b>1.035.220.000</b>

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 299.805.700 TL ve 263.797.975 TL'dir (Dipnot 20).

(\*) Hillside Beach Club Tatil Köyü için yapılan yatırımlardır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>31 Mart 2021</u>	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2020	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2020	43.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2020	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2020	80.605.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2020	8.895.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2020	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29 Aralık 2020	13.000.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2020	104.290.000
<b>Toplam</b>		<b>1.035.220.000</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (devamı) :

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2020	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2020	43.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2020	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2020	80.605.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2020	8.895.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2020	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29 Aralık 2020	13.000.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2020	104.290.000
<b>Toplam</b>		<b>1.035.220.000</b>

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

Şirket'in gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	204.547	217.655
İzin Karşılığı	106.896	102.829
<b>Toplam</b>	<b>311.443</b>	<b>320.484</b>

- b) 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi'nde bulunan dükkanlar ile ilgili olarak 14 Ekim 1987 tarih ve 6430 yevmiye numarası ile Şirket'in olan 1411 ada 1 parsel lehine ve 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi ve bazı kısımlarda 1,5 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7,72 TL bedelle irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır.

Ayrıca, aynı parsel ile ilgili olarak 26 Şubat 1992 tarih ve 784 yevmiye numarası ile bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada ve 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı bulunmaktadır.

- c) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) toplam tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.861.467	2.861.467
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.861.467</b>	<b>2.861.467</b>

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

- d) Şirket'in almış olduğu teminat mektuplarının ve teminat senetlerinin toplam tutarı dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminat senetleri	748.447	700.005
Alınan teminat mektupları	690.060	690.060
<b>Toplam</b>	<b>1.438.507</b>	<b>1.390.065</b>

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Muğla İli, Fethiye İlçesinde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün bulunduğu mahalle, 6360 sayılı yasa gereği köy statüsünden çıkıp mahalle statüsüne geçmesi nedeniyle 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulmuştur. Fakat Fethiye Belediyesi yıllık Emlak vergisi tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle tahakkuk eden Emlak Vergisine iptal davası açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz aşamasındadır. Ayrıca, Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

#### 10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır.

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla 1.740.425 TL değer artışı ve 3.161.179 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O. gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.179.772 TL değer artışı ve 2.394.703 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. ÖZKAYNAKLAR (devam)

##### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 50.529.084 TL'dir (31 Aralık 2020 – 40.977.695 TL).

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'na göre yasal yedekler I. Tertip ve II. Tertip olmak üzere aşağıdaki şekilde ayrılmaktadır:

- I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- II. Tertip Yedek: Safi kardan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin %5'i tutarında kar payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen karın %10'u II. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

Yasal yedek akçeler sermayenin yarısını geçmedikçe, münhasıran zararların kapatılmasında veya işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmenin idamesine, işsizliğin önüne geçmeye veya sonuçlarını hafifletmeye yönelik önlemler alınması amacıyla kullanılabilir.

##### e) Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	1.385.692.663	1.044.522.113
Geçmiş yıl karları	270.401.914	341.170.550
<b>Toplam</b>	<b>1.656.094.577</b>	<b>1.385.692.663</b>

Şirket' in 29 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2020 yılına ait finansal tablolarında yer alan 330.185.303 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 4.850.189 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 1.125.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 326.460.114 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 50.232.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 4.701.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 24 Mayıs 2021 tarihinde başlanmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

#### f) Geri Alınmış Paylar

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 199.609 adet paya isabet eden 9.999.981 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %1,874' tür.

Şirket Yönetimi 18 Ekim 2018 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 15.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 273.566 adet paya isabet eden 14.999.964 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %2,569' dur.

Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 473.175 adet paya isabet eden 24.999.945 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443' tür.

Şirket, geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayırarak öz kaynaklar altında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler olarak sınıflandırmıştır.

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 24.999.945 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla geri alınmış paylar 21.995.618 TL dir.

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir. 2019 yılında 24.999.945 TL geri alınmış paylardan, 1.201.865 TL kar payları düşüldükten sonra; 1 Ocak 2020 itibarıyla 23.798.080 TL olan geri alınmış paylar, 2020 yılında 1.802.462 TL kar payları düşülerek 21.995.618 TL olmuştur.

Sermaye artışı sonrası geri alınan payların toplamı 2.861.051 adet pay olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443' tür.

### 11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kira gelirleri	7.471.091	6.120.405
<b>Toplam</b>	<b>7.471.091</b>	<b>6.120.405</b>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Verilen hizmet maliyeti	376.020	479.944
<b>Toplam</b>	<b>376.020</b>	<b>479.944</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo Karları	102.844.198	60.693.952
Faiz Gelirleri	4.931.982	3.632.889
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	572.588	524.780
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	73.103	16.679
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	20.579	26.623
Reeskont Faiz Gelirleri	1.198	25.602
Vade Farkı Gelirleri	14.044	55.282
Diğer	23.530	87.344
<b>Toplam</b>	<b>108.481.222</b>	<b>65.063.151</b>

#### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo Zararları	1.812.498	755.406
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	6.072.279	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	815.756	611.185
Reeskont Faiz Giderleri	8.842	53.842
Bağış ve Yardımlar	-	425.000
Diğer	21.452	19.705
<b>Toplam</b>	<b>8.730.827</b>	<b>1.865.138</b>

#### 14. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Dönem karı / (zararı)	105.058.300	66.588.705
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.861.051)	(2.861.051)
Pay başına kazanç / (kayıp)	1,7072	1,0821



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2021	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	11.185.132	-
Eksi: Ertilenmiş Gelirler	(8.842)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	25.472
Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	22.926
<b>Toplam (Dipnot 6)</b>	<b>11.176.290</b>	<b>48.398</b>

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	25.007.412	-
Eksi: Ertilenmiş Gelirler	(1.198)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	2.898
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	1.846
<b>Toplam (Dipnot 6)</b>	<b>25.006.214</b>	<b>4.744</b>

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2021			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	-	5.997.146
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	22.926	347.917
Alarko Holding A.Ş.	-	55.925	199.547	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>55.925</b>	<b>222.473</b>	<b>6.345.063</b>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2020			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	290.790	4.707.874
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	289.926
Alarko Holding A.Ş.	2.316	67.480	178.811	-
<b>Toplam</b>	<b>2.316</b>	<b>67.480</b>	<b>469.601</b>	<b>4.997.800</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 312.165 TL ve 449.027 TL'dir.

#### 16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

##### Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı kur riski ile karşılaşabilir. Şirket söz konusu riski sürekli takip etmektedir ve buna göre pozisyon almaktadır. Söz konusu riski oluşturan temel yabancı para birimleri ABD Doları'dır.

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 860.792.143 TL'dir (31 Aralık 2020 – 757.377.088 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 86.079.214 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 86.079.214 TL azaltacaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	862.352.864	758.787.705
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.560.721	1.410.617
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b>860.792.143</b>	<b>757.377.088</b>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	<b>31 Mart 2021</b>	
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>
1. Ticari Alacaklar	5.715.906	686.529
2a. Parasal Finansal Varlıklar	199.493.483	23.960.879
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	205.209.389	24.647.408
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	657.143.475	78.928.568
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	657.143.475	78.928.568
9. TOPLAM VARLIKLAR	862.352.864	103.575.976
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.560.721	187.119
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.560.721	187.119
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.560.721	187.119
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	860.792.143	103.388.857
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	860.792.143	103.388.857

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>
1. Ticari Alacaklar	19.545.830	2.662.738
2a. Parasal Finansal Varlıklar	638.257.203	86.950.099
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	657.803.033	89.612.837
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	100.984.672	13.757.193
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	100.984.672	13.757.193
9. TOPLAM VARLIKLAR	758.787.705	103.370.030
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.410.617	192.169
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.410.617	192.169
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.410.617	192.169
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	757.377.088	103.177.861
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	757.377.088	103.177.861

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	86.079.214	(86.079.214)	75.737.709	(75.737.709)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>86.079.214</b>	<b>(86.079.214)</b>	<b>75.737.709</b>	<b>(75.737.709)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>86.079.214</b>	<b>(86.079.214)</b>	<b>75.737.709</b>	<b>(75.737.709)</b>

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

##### Finansal Araçlar

Finansal araçlar, finansal varlık ve finansal yükümlülükleri kapsamaktadır. Finansal araçlar, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, kredi riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerlerin tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### Finansal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Nakit ve nakit benzeri değerler dahil olmak üzere maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımların gerçeğe uygun değerleri etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedellerinden varsa değer düşüklüğü tutarı düşülerek hesaplanır. Alım satım amaçlı yatırımların gerçeğe uygun değerleri direkt ya da endirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

#### Finansal Varlıklar (devamı)

Aktif piyasalarda işlem gören satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihindeki bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatıdır. Aktif piyasalarda işlem görmeyen satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilebilenler gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmiştir, tespit edilemeyenler ise düzeltilmiş maliyet değerleri olarak alınmıştır.

#### Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

#### Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Mart 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	11.946.178	11.946.178	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	85.436.537	-	85.436.537	-
Hisse senetleri (Halka açık olmayan)	12.220.077	-	-	12.220.077

#### Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	10.205.753	10.205.753	-	-
Finansal Yatırımlar (Eurobond)	81.644.206	-	81.644.206	-
Hisse senetleri (Halka açık olmayan)	11.040.305	-	-	11.040.305

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

3. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2021	11.040.305	11.040.305
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	1.179.772	1.179.772
Kapanış bakiyesi, 31 Mart 2021	<u>12.220.077</u>	<u>12.220.077</u>

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2020	8.645.602	8.645.602
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	2.394.703	2.394.703
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2020	<u>11.040.305</u>	<u>11.040.305</u>

#### 18. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### 19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### 20. ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	299.805.700	263.797.975
Maddi Duran Varlıklar	119.720	105.549
<b>Toplam</b>	<b><u>299.925.420</u></b>	<b><u>263.903.524</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Mart 2021</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	870.535.960	751.267.858
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	1.038.491.735	1.038.491.735
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24/(b)	12.221.773	11.042.001
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		13.468.854	26.443.367
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>1.934.718.322</b>	<b>1.827.244.961</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	4.090.641	6.281.146
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	1.867.843.010	1.810.094.669
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		62.784.671	10.869.146
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>1.934.718.322</b>	<b>1.827.244.961</b>
	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Mart 2021</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	157.981.102	8.085.592
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	107.561.735	107.561.735
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	12.220.077	11.040.305
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	2.861.467	2.861.467
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	11.946.178	10.205.753



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2021	Önceki Dönem 31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 53,68	% 56,83	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 45,63	% 41,72	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,63	% 0,60	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,56	% 5,89	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,37	% 0,51	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 8,17	% 0,44	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,62	% 0,56	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %5,56 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarına göre %53,68 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarına göre %45,63 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %8,17 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, işletmeci şirkete iştirak oranları, yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ve tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.