



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01 Ocak 2021 – 31 Mart 2021**

**Ara Dönem Faaliyet Raporu**

## A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2021 – 31.03.2021 dönemini kapsamaktadır.

## B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 29 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

| <u>Yönetim Kurulu</u>  | <u>Görevi</u>                   | <u>Görev Başlangıç Tarihi</u> | <u>Görev Bitiş Tarihi</u> |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Mustafa Filiz          | Yönetim Kurulu Başkanı          | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Ümit Nuri Yıldız       | Yönetim Kurulu Başkan Vekili    | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Mehmet Ahkemoğlu       | Yönetim Kurulu Üyesi            | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Alpaslan Serpen        | Yönetim Kurulu Üyesi            | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Hami Özçelik Çataloğlu | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Mustafa Tansu Uslu     | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |
| Kudret Vurgun          | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2021                    | 29.03.2024                |

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 10 toplantı yapmıştır.Yapılan 10 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

### Denetçi

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)

### Bağımsız Denetim Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler.

## **Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliği ve Türk Ticaret Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde, komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Mustafa Tansu Uslu ve Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko' dur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye Kudret Vurgun, Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Ümit Nuri Yıldız ve Mehmet Ahkemoğlu' dur.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Üyesi ise Bağımsız Üye Kudret Vurgun' dur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuklarına ilişkin bilgiler Şirketimiz Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) kamuya açıklanmış olup ayrıca şirketimiz internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

## **C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizdeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

Dağıtılacak kâr payı tutarı, şirketin yatırım politikası çerçevesinde ihtiyaç duyacağı fonlar ve diğer nakit ihtiyaçları dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir.

Şirketimiz prensip olarak, her yıl dağıtılabilir dönem kârının en az %5' ini ortaklarına kâr payı olarak nakden veya sermayeye ilave etmek suretiyle bedelsiz hisse olarak dağıtacaktır. Olağanüstü ekonomik gelişmelerin ortaya çıkması durumunda ise yukarıda belirtilen oranın altında kâr dağıtılabilir veya hiç dağıtılmayabilir. Bu durum ise gerekçesiyle birlikte Yönetim Kurulu kararına bağlanıp genel kurulun onayına sunulur ve özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulur.

Yönetim Kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve Genel Kurulun onayına sunar.

Yönetim Kurulunun kâr payı dağıtım teklifi Genel Kurul tarafından onaylandığı takdirde, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs tarihinde başlanması esastır. Genel Kurul, kâr dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

## **D- RİSK YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Denetimden sorumlu Komite iç kontrol mekanizmasının kurulması, geliştirilmesi ve güncel tutulması kararı almıştır. Bu karara uygun olarak; iç kontrol mekanizmasının kurulmasına nezaret edilmesi ve işlerliğinin denetlenmesi konusunda Denetim Grubu görevlendirilmiştir. Denetim Grubu, onayını aldığı yıllık denetim planları gereğince belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

Ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi de söz konusu hususları inceleyerek, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları Şirket yöneticilerine vermektedir.

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesi dönem içinde 2 defa toplanmış ve Toplantı sonuçları bir raporla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

## **E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR**

Şirket'in 29 Mart 2021 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketimizin, 2020 yılına ait finansal tablolarında yer alan 330.185.303 TL dönem karından; Semaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.899.652 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 karından 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,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeliklerine; Mustafa Filiz, Ümit Nuri Yıldız, Mehmet Ahkemoğlu, Alpaslan Serpen, bağımsız üye olarak; Hami Özçelik Çataloğlu, Kudret Vurgun ve Mustafa Tansu Uslu' nun 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine,

Yönetim Kurulu üyelerinden Hami Özçelik Çataloğlu, Mustafa Tansu Uslu ve Kudret Vurgun' a aylık brüt 6.325 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)' nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetim kuruluğu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited) ile denetim sözleşmesi imzalanmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

## **F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır.

Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

- Kurumsal Yönetim Uyum Raporuna (URF) <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/845-alarko-qayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>,
- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu' na (KYBF) <https://www.kap.org.tr/tr/cqif/4028e4a241462fd801415005df1c3612>

adresinden ulaşılabillir.

Ayrıca "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporlarında ve [www.alarkoyatirim.com.tr](http://www.alarkoyatirim.com.tr) adresinde yayımlanmaktadır.

## **G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ**

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

## **H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

Tüm altyapısı hazırlanmış, rekreasyon alanlarına sahip, çevreye duyarlı, çağdaş kentleşme anlayışına uygun, modern yönetim organizasyonlarıyla yönetilen projeler tasarlayıp inşa eden Şirketimiz,

gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmayı sürdürmektedir.

Şirketimiz, en son olarak Alkent İstanbul 2000 projemizin üçüncü fazı olan Alkent 2000 Göl Malikaneleri projesinde, 63 malikane inşaatını ve satışını tamamlamıştır. Büyükçekmece Alkent 2000 Göl Malikaneleri Projesi sosyal tesisi, çevre peyzaj düzenlemeleri, tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan prestijli bir yaşam merkezi olmuştur.

Portföyümüzdeki arsalarda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmekte, ayrıca yeni projeler için başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde uygun arazi araştırmalarımız ve fizibilite çalışmalarımız sürdürülmektedir.

Hillside Beach Club tatil köyümüzün üst hakkı süresinin yeniden 49 yıla uzaması ile birlikte kira gelirlerimiz uzun vadede istikrarlı bir şekilde devam edecektir. 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına almış olan pandemi nedeniyle beklenen seviyede gerçekleşmemiş olan kira gelirlerinin, dünya genelindeki aşılama çalışmaları ve diğer önlemler sayesinde 2021 yılında tekrar normal seviyeye döneceğini beklemekteyiz.

Kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulu, 23.922 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan 13.794 m<sup>2</sup> fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m<sup>2</sup> kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz, yeni projelere yatırım yapmanın yanısıra para ve sermaye piyasası araçlarından en yüksek finansal getiriye elde etmeye devam edecektir. Yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendiren Şirketimiz, güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde 2021 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

## **I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

01.01.2021 - 31.03.2021 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 3' tür. Şirketimizin 31.03.2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 204.547 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

Eğitim, terfi ettirme hususlarında tüm çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini artırmalarına yönelik eğitim planları ve eğitim politikaları oluşturulmaktadır. Çalışanlara her yıl düzenli olarak eğitim verilmektedir.

Tüm çalışanlar için bir görev tanımı yapılmaktadır. Her yıl performans ve ödüllendirme kriterleri belirlenmekte ve çalışanlarla mutabık olunduktan sonra uygulamaya geçilmektedir. Uygulanmakta olan

performans değerlendirme sistemi ile gerekli ölçme ve değerlendirme işlemi yapılmakta, ücretlendirme ve kariyer planlaması sırasında dikkate alınmaktadır.

Çalışanlara özel sağlık sigortası, servis ve yemek gibi imkanlar sağlanmıştır.

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmakta ve bu ortam sürekli iyileştirilmektedir.

#### **J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

01.01.2021 - 31.03.2021 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

#### **K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

#### **L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM**

Şirketimizin mevcut durumda devam eden projesi bulunmamaktadır. Alkent İstanbul 2000' deki en prestijli projesi olan Göl Malikanelerinde yaşam devam etmektedir.

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden istikrarlı kira geliri elde etmeye devam eden şirketimiz yeni geliştireceği projelerini ekonomik konjonktürün uygun olduğu zamanda hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

#### **M- İLK ÜÇ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

| <b>Mali Göstergeler</b> | <b>31 Mart 2021</b> |
|-------------------------|---------------------|
| Net Satış Hasılatı      | 7.471.091 TL        |
| Net Dönem Karı / Zararı | 105.058.300 TL      |
| Cari Oran               | 3,47                |
| Likitide Oranı          | 3,42                |
| Borç Özkaynak Oranı     | % 3,58              |
| Aktif Toplamı           | 1.934.718.322 TL    |

31 Mart 2021 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 30 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

**i – Gayrimenkuller**

| Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar |   | Ekspertiz<br>Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) |                      |
|--|---|---------------------|-----------------------|----------------------|
|  |   |                     | KDV Hariç             | KDV Dahil            |
| - Büyükçekmece Eskice Köyü<br>Arsası                                 | Büyükçekmece / İstanbul, 3<br>adet parsel, 622.651,10 m <sup>2</sup> .  | 29.12.2020          | 88.520.000            | 104.453.600          |
| - Maslak Arsası  | Sarıyer / İstanbul, 2 adet<br>parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye<br>Büyükdere Asfaltı üzerinde<br>18.961,90 m <sup>2</sup> .  | 29.12.2020          | 104.290.000           | 123.062.200          |
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi  | Beyoğlu / İstanbul, brüt 730<br>m <sup>2</sup> , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-<br>mağaza, asansörlü,<br>jeneratörlü, klimalı ve yerden<br>ısıtılmalı.                | 29.12.2020          | 13.000.000            | 15.340.000           |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi  | Karaköy / İstanbul, brüt 1.730<br>m <sup>2</sup> , tek blok halinde, asansörlü,<br>klima ısıtılmalı, ½ 'si 1997<br>yılında, ½ 'si 1999 yılında satın<br>alınmıştır. | 29.12.2020          | 15.480.000            | 18.266.400           |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi  | Çankaya / Ankara, brüt 1.887<br>m <sup>2</sup> , tek blok halinde, 6 kat,<br>asansörlü, chiller<br>havalandırma, doğalgaz<br>ısıtılmalı.                            | 29.12.2020          | 8.895.000             | 10.496.100           |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü                          | Fethiye / Muğla, 10.128,09 m <sup>2</sup> ,<br>Kaya Köyü, Kalemya Koyu<br>'nda bulunan 1. Sınıf Tatil<br>Köyü içinde 3 no.lu parsel.                                | 29.12.2020          | 70.895.000            | 83.656.100           |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü (kullanım hakkı)         | Fethiye / Muğla, 2 adet parsel,<br>84.762 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü,<br>Kalemya Koyu 'nda bulunan 1<br>no.lu parsel için Üst Hakkı.                                | 29.12.2020          | 683.705.000           | 806.771.900          |
| - Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve<br>Arsası                        | Eyüp / İstanbul, 15.675 m <sup>2</sup> ,<br>Topçular Mahallesinde<br>konumlu, 8 kapı nolu ve 247<br>Ada, 56 nolu parselde konumlu<br>tesis.                         | 29.12.2020          | 80.605.000            | 95.113.900           |
| - Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet<br>Dükkan                        | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi,<br>Etiler Alkent Sitesi bünyesinde<br>yer alan alışveriş merkezinde<br>konumlu 39 adet dükkan.                                       | 29.12.2020          | 43.300.000            | 51.094.000           |
| - Büyükçekmece Alkent 2000<br>Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet<br>Dükkan | İstanbul İli, Büyükçekmece<br>İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe<br>Sitesi bünyesinde yer alan<br>alışveriş merkezinde konumlu<br>10 adet dükkan.                         | 29.12.2020          | 15.050.000            | 17.759.000           |
| <b>TOPLAM</b>  |   |                     | <b>1.123.740.000</b>  | <b>1.326.013.200</b> |



## ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

| Cinsi                | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
|----------------------|--------------------|------------|
| Tahvil ve Bonolar    | 698.816.336        | 80,27      |
| Vadeli Döviz Tevdiat | 157.820.622        | 18,13      |
| Hisse Senedi         | 11.946.178         | 1,37       |
| Yatırım Fonları      | 1.792.344          | 0,21       |
| Vadesiz TL Mevduat   | 160.480            | 0,02       |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>870.535.960</b> | <b>100</b> |

## iii – İştirakler

| Cinsi      | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
|------------|-------------|-----------|
| İştirakler | 12.221.773  | 50,57     |

## PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

| Gayrimenkuller,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar | Sigorta<br>Değeri (TL) | Kira<br>Ekspertiz<br>Tarihi | Kira<br>Ekspertiz<br>Değeri<br>(TL) | Aylık Kira<br>Bedeli<br>(TL) | Açıklamalar                                   |
|---|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi                 | 1.250.000              | 29.12.20                    | 51.000                              | -                            | 31.03.2021 tarihi itibarıyla kirada değildir. |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi                 | 2.900.000              | 29.12.20                    | 71.000                              | 73.000                       |   |
| - Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan          | 4.250.000              | 29.12.20                    | 270.500                             | 311.444                      |   |
| - Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan     | 1.450.000              | 29.12.20                    | 69.000                              | 122.387                      |   |
| - Eyüp Topçular Fabrika                       | 2.288.000              | 29.12.20                    | 145.000                             | 150.000                      |   |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi                   | 2.450.000              | 29.12.20                    | 60.000                              | 117.425                      |   |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)  | 249.209.975            | 29.12.20                    | 33.450.000                          | 22.070.320                   |   |

### Dipnot:

(\*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir.

# **FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**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<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2021</u> | <u>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>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<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2021</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>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><br><u>31 Mart 2021</u>   | <u>1 Ocak 2020</u><br><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 Kapsamlı 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 Kapsamlı 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 Kapsamlı 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<br>Denetimden Geçmemiş<br>1 Ocak 2021<br>31 Mart 2021 | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden Geçmemiş<br>1 Ocak 2020<br>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 iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak 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 ("KGK") 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, KGK 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 Uyumu 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 uyumu 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 kısmı 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<br>Defter Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Ekspertiz<br>Değeri<br>(TL) | Ekspertiz<br>Raporu<br>Tarihi | Düzeltilmiş<br>Defter Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Ekspertiz<br>Değeri<br>(TL) | Ekspertiz<br>Raporu<br>Tarihi |
| <b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b><br>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:

| <u>Gayrimenkul Adı</u>               | 31 Aralık 2020                 |                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                      | <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>             |

| <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 -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>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 -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>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 -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>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 -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>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 -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dönem karı / (zararı)  | 105.058.300              | 66.588.705               |
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi<br>(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<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>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<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>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<br/>(Fonksiyonel<br/>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<br/>(Fonksiyonel<br/>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<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>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<br>TL | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>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<br>TL | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>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)<br/>31 Mart 2021</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>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)<br/>31 Mart 2021</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>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<br>31 Mart 2021 | Önceki Dönem<br>31 Aralık 2020 | Asgari /<br>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.