



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023
Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2023 – 30.09.2023 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 29 Mart 2022 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>
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2022	29.03.2025
Harun Hanne Moreno	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.03.2022	29.03.2025
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2022	29.03.2025
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2022	29.03.2025
Hami Özçelik Çataloğlu (*)	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025
Mustafa Tansu Uslu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025
Bedriye Banu Köker	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025

Genel Müdür Harun Hanne Moreno dışındaki diğer Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

(*) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Hami Özçelik Çataloğlu 13.03.2023 tarihinde vefat etmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yapılan değerlendirme sonrasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uygun olarak Neslihan Tonbul'un Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasını teminen SPK'ya yaptığımız başvuru 28.04.2023 tarihinde Kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu dönem içinde 13 toplantı yapmıştır.Yapılan 6 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. 7 toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

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, Mehmet Ahkemoğlu, Alpaslan Serpen 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 Mustafa Tansu Uslu, Komite Üyeleri Ümit Nuri Yıldız, Mehmet Ahkemoğlu ve Alpaslan Serpen' dir.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Üyesi ise Bağımsız Üye Bedriye Banu Köker' dir.

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 Komitesinin dönem içinde hazırladığı 5 rapor Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketimizin, 2022 yılına ait finansal tablolarında yer alan 2.753.941.111 TL dönem karından; Semaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına,
- Yıl içinde yapılan 1.500.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 2.755.441.111 TL net dağıtılabılır dönem karının 193.200.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak dağıtılmasına,
- Kar dağıtımının 112.700.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 80.500.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 18.998.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2023 tarihinde başlanmasına,

Oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2023 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki hesaplarına aktarılmıştır. 15 Haziran 2023 tarihinde başlayan %125 oranındaki bedelsiz sermaye artırım işleminde, kaydileşmiş pay senetlerinin artırım karşılıkları ilgili üyelerin hesaplarına 19.06.2023 tarihinde alacak kaydedilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyelere aylık brüt 20.000 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.' nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetim kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 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-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>,
- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu' na (KYBF) <https://www.kap.org.tr/tr/cgjf/4028e4a241462fd801415005df1c3612>

adresinden ulaşılabilir.

Ayrıca "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporlarında ve www.alarkoyatirim.com.tr adresinde yayımlanmaktadır.

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

18 Nisan 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, kayıtlı sermayesi 150.000.000,-TL çıkarılmış sermayesi 64.400.000,-TL olan Şirketin; Çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000,-TL tutarında artırılarak 144.900.000,-TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin tadili için 27.04.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru 01.06.2023 tarihinde onaylanmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.06.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş olup, yatırımlarını çeşitlendirmek suretiyle portföyünü geliştirmeye devam etmektedir.

Şirketimiz, Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkiinde toplam 41.830 m² alanda kurulu olan otel konaklama tesisini portföyüne ilave ederek turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmayı hedeflenmektedir. Tesisin yenilenmesi için yatırım planlanmıştır. 2022 yılında Turizm Yatırım Belgesi ile Yatırım Teşvik Kredisi alınmıştır.

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

Şirketimizin sahip olduğu "Hillside Beach Club" tatil köyümüzün üst hakkı süresinin uzatılması ile birlikte bu tesisten ve yenileme yatırımının tamamlanmasıyla birlikte işletmeye açılacak Hillside Bodrum Otel'den elde edilecek kira gelirlerimiz uzun vadede istikrarlı bir şekilde devam edecektir.

Şirketimiz kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkulleri portföyüne dahil etmiştir. Önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemaya Koyu' nda 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz, güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projelere yatırım yapmanın yanısıra bu projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2023- 30.09.2023 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 19' dur. Şirketimizin 30.09.2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.004.545 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

Eğitim, terfi ettirme hususlarında tüm çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına 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

01.01.2023 - 30.09.2023 dönemi içerisinde 09.02.2023 tarihinde Ülkemizde yaşanan depremler nedeniyle depremzedelere yardıma bulunmak amacıyla, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 1.104.000 bağış yapılmıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmak amacıyla portföye dahil edilen Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkiinde toplam 41.830 m² alanda kurulu olan konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 2021 yılında başlamış olup 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 DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenen konsolide finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2023
Net Satış Hasılatı	272.018.030 TL
Net Dönem Karı / Zararı	613.451.225 TL
Cari Oran	17,72
Likitide Oranı	17,68
Borç Özkaynak Oranı	5,93
Aktif Toplamı	6.794.796.587 TL

30 Eylül 2023 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 144.900.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 144.900.000 olup pay başına aktif değer 47 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsaı	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	29.12.2022	333.840.000	360.547.200
- Maslak Arsaı	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	29.12.2022	274.950.000	296.946.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	29.12.2022	49.840.000	58.811.200
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	29.12.2022	21.815.000	25.741.700
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	29.12.2022	238.010.000	280.851.800
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	29.12.2022	2.381.170.000	2.809.780.600
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsaı	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	29.12.2022	205.315.000	242.271.700

- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	29.12.2022	167.475.000	197.620.500
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	29.12.2022	32.705.000	38.591.900
- Bodrum Hillside Otel	Bodrum / Muğla, Gündoğan Mevkiinde bulunan 363 ada,10 Parselde bulunan Otel	05.01.2023	1.166.245.000	1.376.169.100
TOPLAM			4.871.365.000	5.687.331.700

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	922.114.374	79,41
Hisse Senedi	146.574.495	12,62
Vadesiz Döviz Tevdiat	1.497.901	0,13
Likit Fonlar	90.708.941	7,81
Vadesiz TL Mevduat	332.643	0,03
Kasa	10.872	0,00
TOPLAM	1.161.239.226	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.696	0,01

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	9.100.000	29.12.22	207.500	268.500	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	13.000.000	29.12.22	837.500	1.018.050	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	4.550.000	29.12.22	150.000	310.907	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.288.000	29.12.22	331.000	385.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	8.000.000	29.12.22	136.000	200.000	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	650.251.140	29.12.22	162.420.000	264.858.847	

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. 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.

**KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-37

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.377.956.054	491.988.610
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	120.846.311	224.666.353
Finansal Yatırımlar	4	922.114.374	37.609.284
Ticari Alacaklar		249.920.863	157.851.593
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	248.117.820	155.685.980
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.803.043	2.165.613
Diğer Alacaklar		619.071	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		619.071	-
Stoklar	7	3.336.497	3.337.673
Peşin Ödenmiş Giderler		71.405.141	59.860.764
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		9.272.473	8.169.835
Diğer Dönen Varlıklar		348.805	386.612
Ara Toplam		1.377.863.535	491.882.114
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		92.519	106.496
Duran Varlıklar		5.416.840.533	5.606.716.070
Finansal Yatırımlar	4	146.576.191	693.486.780
Diğer Alacaklar		118.156	118.156
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		118.156	118.156
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	5.262.330.541	4.904.060.580
Maddi Duran Varlıklar		6.888.365	7.563.212
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		927.280	1.107.651
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		927.280	1.107.651
Peşin Ödenmiş Giderler		-	379.691
TOPLAM VARLIKLAR		6.794.796.587	6.098.704.680

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		77.770.794	63.954.224
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	2.276.511
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	33.258.504	11.901.067
Ticari Borçlar		21.744.259	16.947.722
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	1.385.018	1.383.971
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	20.359.241	15.563.751
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.832.880	2.911.262
Diğer Borçlar		15.424.925	27.582.753
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.424.925	27.582.753
Ertelenmiş Gelirler		315.863	88.767
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		2.949.935	2.244.946
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.244.428	1.196
Uzun Vadeli Yükümlülükler		302.726.422	192.809.725
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	219.556.101	113.445.877
Diğer Borçlar		12.053.954	13.451.046
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		12.053.954	13.451.046
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.792.234	1.031.189
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	1.792.234	1.031.189
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	69.324.133	64.881.613
ÖZKAYNAKLAR		6.414.299.371	5.841.940.731
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.414.299.371	5.841.940.731
Ödenmiş Sermaye	1,10	144.900.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(31.666.212)	(30.338.787)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	2,8	(166.602.668)	(166.602.668)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		144.930.709	95.422.555
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	145.313.040	95.823.429
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(382.331)	(400.874)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		218.469.518	195.042.832
-Yabancı Para Çevrim Farkları		218.469.518	195.042.832
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	89.501.678	69.176.253
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10	5.400.351.749	2.859.936.063
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	613.451.225	2.753.941.111
TOPLAM KAYNAKLAR		6.794.796.587	6.098.704.680

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş			
	Dipnot	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023	1 Ocak 2022 30 Eylül 2022	1 Temmuz 2022 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	272.018.030	208.810.711	150.490.580	111.962.699
Satışların Maliyeti (-)	11	(4.112.523)	(1.270.502)	(2.743.445)	(861.151)
BRÜT KAR		267.905.507	207.540.209	147.747.135	111.101.548
Genel Yönetim Giderleri (-)		(40.880.857)	(14.451.081)	(27.506.622)	(10.612.668)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	394.207.150	91.895.437	314.404.211	113.907.693
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(39.781.862)	(12.632.620)	(44.373.619)	(2.586.039)
ESAS FAALİYET KARI		581.449.938	272.351.945	390.271.105	211.810.534
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		34.583.951	6.483.788	505.274	10
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		616.033.889	278.835.733	390.776.379	211.810.544
Finansman Giderleri (-)		(223.119)	-	(568.560)	(47.865)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		615.810.770	278.835.733	390.207.819	211.762.679
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	15	(2.749.316)	(971.569)	(844.542)	(489.377)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	389.771	41.181	(2.176)	(759)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	15	(2.359.545)	(930.388)	(846.718)	(490.136)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	14	613.451.225	277.905.345	389.361.101	211.272.543
DÖNEM KARI		613.451.225	277.905.345	389.361.101	211.272.543
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	49.489.611	57.244.562	55.018.713	30.771.172
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		18.543	17.617	(87.615)	13.714
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		23.426.686	(29.415.312)	142.983.266	4.350.277
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		72.934.840	27.846.867	197.914.364	35.135.163
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		686.386.065	305.752.212	587.275.465	246.407.706
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	4,4548	2,0188	2,8126	1,5264

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sırlı Denetimden Geçmemiş	Sırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Ocak 2022 30 Eylül 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		157.943.629	118.997.534
Dönem karı / (zararı)		613.451.225	389.361.101
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(367.247.609)	(278.140.595)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		659.281	461.944
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		779.588	225.467
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	(51.387.796)	(31.567.223)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(319.522.328)	(227.434.417)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler		2.359.545	846.718
-Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(20.565.000)
-Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(323.330)	(232.953)
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	12,13	187.431	124.869
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(94.349.058)	35.039.007
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(92.648.734)	3.128.009
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(619.071)	(42.572)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.176	(146.242)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	4.795.400	4.193.802
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.554.920)	4.327.556
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.677.091	23.578.454
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		151.854.558	146.259.513
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	-	(564.859.916)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	8.133.398	538.017.233
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(2.044.327)	(419.296)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(282.387.876)	(87.791.207)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(108.023.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.945)	(10.140.668)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	8	-	39.640.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(329.891.282)	(42.285.326)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		398.023	2.500.000
Alınan temettümler		393.170	272.321
Alınan faiz		46.721.158	30.245.666
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(2.802.481)	(108.771.541)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(6.981.746)	(5.094.819)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	124.800.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(11.075.426)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.499.630)	(2.137.457)
Ödenen temettümler		(107.045.679)	(101.539.265)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(127.246.728)	(77.565.214)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		23.426.686	142.983.266
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(103.820.042)	65.418.052
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	224.666.353	128.290.389
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	120.846.311	193.708.441

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 edilecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK" veya "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, SPK'nın 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 SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	23.784.396	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	50.400.230	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	70.668.401	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	46.973	0,03	20.877
Toplam	100,00	144.900.000	100,00	64.400.000

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

Şirket'in 64.400.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000 TL tutarında artırılarak 144.900.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 31 Mart 2023 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2022 yılı kar payından karşılanmasına, arttırılan 80.500.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç edilecek, mevcut sermayenin %125'ine isabet eden hamiline yazılı C grubu payların pay sahiplerine usulüne uygun şekilde bedelsiz olarak dağıtılmasına, karar verilmiştir. 27 Temmuz 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin tadil metni hakkında Sermaye Piyasası Kurulu' nun 5 Haziran 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-38197 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14 Haziran 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 20'dir (31 Aralık 2022: 19).

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Ekim 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet konsolide 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" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KMG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KMG tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Temmuz 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ve bazı finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yılsonu konsolide finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar ile beraber okunmalıdır. 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarda belirtilen politikalar ve muhasebe tahminlerinin aynısını uygulamaya devam edilmiştir.

Kullanılan Para Birimi

Ana Ortaklık'ın fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur. Ana Ortaklık'ın Rusya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığı fonksiyonel para birimi Ruble'dir. Finansal durum tablosu varlık kalemleri raporlama dönemi sonundaki alış kuru, yükümlülük kalemleri raporlama dönemi sonundaki satış kuru, gelir ve giderler ise dönemin ortalama kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yapılan çevrim işleminden doğan kar ya da zarar, özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "yabancı para çevrim farkları" hesabında gösterilmektedir.

Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, kanuni kayıtlarına Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin doğrudan ve/veya dolaylı olarak kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyon Esasları (devamı)

Kontrol, Grup'un yatırım yaptığı işletmeyi ancak ve ancak şu göstergelerin tümü birden mevcut olduğunda sağlanmaktadır; a) Yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahipse, b) Yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişen getirilere maruz kalmakta veya bu getirilerde hak sahibi ise, c) Elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkanına sahip ise.

Bağlı Ortaklıklar'ın, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıklar'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynak ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir. Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında Ana Ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı 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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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.

Grup 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. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

IFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK IFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki IFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, IFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri IFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından IFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple IFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler IFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Adım Model Kurallar

Mayıs 2023'te UMSK, İkinci Adım gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir muafiyet getiren UMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayınlanan İkinci Adım Model Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine UMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir.

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UMS 7 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

Mayıs 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansman anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansman anlaşmaları; bir ya da daha fazla finans kuruluşunun işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi kabul ettiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi gerçekleştirdiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların şartları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ve bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, UFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansman anlaşmaları açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

(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.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet konsolide nakit akış ve özet konsolide özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8 İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin %50 hissesinin ana ortaklık olan Alarko Holding A.Ş.'den 8.000.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicili'nde 27 Ocak 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

	31 Ocak 2022
	Net varlıklar
Nakit ve nakit benzerleri	6.274.379
Alacaklar	1.222.507
İlk madde ve malzeme stokları	82.747
Peşin ödenen giderler	301.587
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	2.811.146
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	206.410.966
Maddi varlıklar	5.110.034
Ticari borçlar	(121.511)
Diğer borçlar	(15.006.812)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(105.044)
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	(33.668.094)
Net varlıklar değeri	173.311.905
Grup'un toplam sahiplik oranı	%100
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	173.311.905
Geçmiş yıl satın alma bedeli	(58.579.468)
Satın alma bedeli	(108.023.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(166.602.668)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	30.126.498	222.367.350
Vadeli döviz mevduat (*)	28.295.954	117.231.012
Vadesiz TL mevduat	332.643	102.078.292
Vadesiz döviz mevduat	1.497.901	3.058.046
Likit fonlar	90.708.941	2.291.503
Kasa	10.872	7.500
Toplam	120.846.311	224.666.353

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,00 ve %3,50, Ruble mevduatın faiz oranı %10,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 14.674 TL'dir (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 2,50 ve %3,50, vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %5 olup tahakkuk eden faiz tutarı 201.066 TL dir).

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	451.700.301	%2,88	22 Mart 2024	17.249.930	%2,88	22 Mart 2023
Toplam	451.700.301			17.249.930		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
-ABD Doları Eurobond (*)	29.808.695	% 3,18	10 Şubat 2024	20.359.354	% 3,18	10 Şubat 2023
-ABD Doları Eurobond (*)	440.605.378	%3,18	10 Ağustos 2024	-	-	-
Toplam	470.414.073			20.359.354		

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Şubat 2024, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022 – 10 Şubat 2023, 22 Mart 2023, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	292.292.368	%2,88	22 Mart 2024
Toplam	-			292.292.368		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	304.107.832	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	-			304.107.832		

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Şubat 2024, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022 – 10 Şubat 2023, 22 Mart 2023, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	İştirak Oranı(%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı(%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.(*)	-	1.312	-	1.312
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	241
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.(*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	146.574.495	-	97.084.884
Toplam	-	146.576.191	-	97.086.580

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2022 tarihi itibarıyla 95.823.429 TL değer artışı, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 49.489.611 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 145.313.040 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	33.258.504	11.901.067
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.276.511
Toplam	33.258.504	14.177.578

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli kredi borçları	219.556.101	113.445.877
Toplam	219.556.101	113.445.877

Şirket portföyünde bulunan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mevkii'ndeki turizm tesisinin yatırımının finansmanında kullanılmak üzere, Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. ile 624.000.000 TL tutarında, 2 yıl ana para ödemesiz toplam 10 yıl vadeli kredi kullanımı için sözleşme 30 Kasım 2022 tarihinde imzalanmıştır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	Banka Kredileri 30 Eylül 2023	Kiralamalar 30 Eylül 2023	Banka Kredileri 31 Aralık 2022	Kiralamalar 31 Aralık 2022
1 Yıl içerisinde	33.258.504	-	11.901.067	2.276.511
1 – 2 Yıl arası	43.474.682	-	13.935.941	-
2 – 3 Yıl arası	43.054.153	-	20.684.330	-
3 – 4 Yıl arası	34.748.392	-	17.675.667	-
4 Yıl ve üzeri	98.278.874	-	61.149.939	-
Toplam	252.814.605	-	125.346.944	2.276.511

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.803.043	2.165.613
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	248.117.820	155.685.980
Toplam	249.920.863	157.851.593

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2022: 5 ile 10 gün).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	20.359.241	15.563.751
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	1.385.018	1.383.971
Toplam	21.744.259	16.947.722

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2022: 15 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden ve ilk madde ve malzeme stoklarından oluşmaktadır:

	30 Eylül 2023				31 Aralık 2022			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	333.840.000	29.12.2022	3.271.735	-	333.840.000	29.12.2022
İlk Madde ve Malzeme Stokları	64.762	-	-	-	65.938	-	-	-
Toplam	<u>3.336.497</u>	<u>-</u>	<u>333.840.000</u>		<u>3.337.673</u>	<u>-</u>	<u>333.840.000</u>	

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Gayrimenkuller TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla	2.402.735.815
İlaveler (*)	18.466.232
İlaveler (**)	57.443.858
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (***)	(19.075.000)
Yabancı para çevrim farkları	105.230.504
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	2.339.259.171
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla	4.904.060.580
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla	4.904.060.580
İlaveler (*)	62.468.421
İlaveler (**)	267.422.861
Yabancı para çevrim farkları	28.378.679
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla	5.262.330.541

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 1.237.063.226 TL ve 915.212.007 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

(***) Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 27 Eylül 2022 tarihli toplantısında; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Sokak, 299 ada, 29 no.lu parselde bulunan Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin 39.640.000 TL+KDV bedel üzerinden Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satılmasına ve satış bedelinin tapu devri sırasında peşin olarak tahsil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Söz konusu satışa ilişkin tapu devir işlemleri 30 Eylül 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 39.640.000 TL+KDV tutarındaki satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2023	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2022	2.619.180.000
Bodrum Otel	5 Ocak 2023	1.166.245.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2022	167.475.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2022	32.705.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2022	205.315.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2022	21.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2022	49.840.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2022	274.950.000
Mosalarko Ofis Binası	27 Aralık 2022	394.914.259
Toplam		4.932.439.259

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

<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
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
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
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2022	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2022	2.619.180.000
Bodrum Otel	5 Ocak 2023	1.166.245.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2022	167.475.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2022	32.705.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2022	205.315.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2022	21.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2022	49.840.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2022	274.950.000
Mosalarko Ofis Binası	27 Aralık 2022	366.535.580
Toplam		4.904.060.580

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<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
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
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
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.004.545	739.834
İzin Karşılığı	787.689	291.355
Toplam	1.792.234	1.031.189

- b) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.706.639.070	1.454.103.750
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	-	-
Toplam	1.706.639.070	1.454.103.750

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat senetleri	2.365.065	1.623.583
Alınan teminat mektupları	135.267.585	119.155.410
Alınan kefaletler	1.872.000.000	1.872.000.000
Toplam	2.009.632.650	1.992.778.993

e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.

f) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. 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 özet konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

10. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi sırasıyla 144.900.000 TL ve 64.400.000 TL' dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde sırasıyla 14.490.000.000 adet ve 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

Şirket'in 64.400.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000 TL tutarında artırılarak 144.900.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 31 Mart 2023 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2022 yılı kar payından karşılanmasına, arttırılan 80.500.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç edilecek, mevcut sermayenin %125'ine isabet eden hamiline yazılı C grubu payların pay sahiplerine usulüne uygun şekilde bedelsiz olarak dağıtılmasına, karar verilmiştir. 27 Temmuz 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin tadil metni hakkında Sermaye Piyasası Kurulu' nun 5 Haziran 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-38197 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14 Haziran 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmeden kaynaklanan sırasıyla, 49.489.611 TL değer artışı ve 82.545.830 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 89.501.678 TL'dir (31 Aralık 2022 – 69.176.253 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 :

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Olağanüstü yedekler	2.859.936.063	1.720.776.462
Geçmiş yıl karları	2.540.415.686	1.139.159.601
Toplam	5.400.351.749	2.859.936.063

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2022 yılına ait finansal tablolarında yer alan 2.753.941.111 TL dönem karından; önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 1.500.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 2.755.441.111 TL net dağıtılabilir dönem kârının, 193.200.000 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak dağıtılmasına, kar dağıtımının 112.700.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 80.500.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine, dağıtılacak kâr payı üzerinden 18.998.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, nakit kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2023 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2023 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplara aktarılmıştır. 15 Haziran 2023 tarihinde başlayan %125 oranındaki bedelsiz sermaye artırım işleminde, kaydedilmiş pay senetlerinin artırım karşılıkları ilgili üyelerin müşteri hesaplarına 19 Haziran 2023 tarihinde alacak kaydedilmiştir.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

f) Geri alınmış paylar (devamı)

Şirket Yönetimi 29 Ağustos 2022 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 37.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 1.000.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 2 Eylül 2022 tarihinde 86.450 adet paya isabet eden 3.363.164 TL'lik, 6 Eylül 2022 tarihinde 43.750 adet paya isabet eden 1.731.655 TL'lik, 17 Kasım 2022 tarihinde 3.639 adet paya isabet eden 236.053 TL'lik ve 28 Aralık 2022 tarihinde 122.500 paya isabet eden 9.964.652 TL'lik alımlar yapılmış olup, bu geri alınan payların şirket sermayesi içindeki toplam oranı % 0,398'dir. 20 Mart 2023 tarihinde 24.800 adet paya isabet eden 1.499.430 TL'lik, 21 Mart 2023 tarihinde 25.000 adet paya isabet eden 1.497.375 TL'lik, 22 Mart 2023 tarihinde 25.000 adet paya isabet eden 1.488.085 TL'lik, 28 Mart 2023 tarihinde 22.850 adet paya isabet eden 1.498.371 TL'lik ve 29 Mart 2023 tarihinde 16.000 adet paya isabet eden 998.485 TL'lik alımlar yapılmış olup, bu geri alınan payların şirket sermayesi içindeki toplam oranı %0,176'dır.

Sermaye artışı sonrası, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 7.269.840 adet paya isabet eden 47.277.215 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 5,017'dir.

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 47.277.215 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir.

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir. 2019 yılında 24.999.945 TL geri alınmış paylardan, 1.201.865 TL, 2020 yılında 1.802.462 TL, 2021 yılında 2.231.620 TL, 2022 yılında 4.720.735 TL ve 15.295.524 TL geri alım tutarı eklenerek, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 5.654.321 TL ve 6.981.746 TL geri alım tutarı eklenerek 31.666.212 TL olmuştur. (31 Aralık 2022-30.338.787 TL)

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kira gelirleri	270.681.598	208.622.812	150.490.580	111.962.699
Diğer	1.336.432	187.899	-	-
Toplam	272.018.030	208.810.711	150.490.580	111.962.699

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Verilen hizmet maliyeti	4.112.523	1.270.502	2.743.445	861.151
Toplam	4.112.523	1.270.502	2.743.445	861.151

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kambiyo Karları	313.367.239	55.665.928	248.440.443	72.866.716
Faiz Gelirleri	51.610.915	18.680.429	31.567.223	12.753.449
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı	-	-	20.565.000	20.565.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	19.425.237	12.041.142	10.307.633	6.341.351
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	3.032.772	2.038.519	324.878	142.577
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	277.137	111.177	112.854	45.663
Reeskont Faiz Gelirleri	297.663	-	15.755	-
Vade Farkı Gelirleri	4.385.325	3.145.080	1.404.338	1.087.137
Diğer	1.810.862	213.162	1.666.087	105.800
Toplam	394.207.150	91.895.437	314.404.211	113.907.693

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kambiyo Zararları	18.222.618	5.287.801	10.400.238	(89.749)
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	-	(4.576.172)	22.034.302	(4.096.993)
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	19.425.237	12.041.142	11.423.214	6.716.819
Reeskont Faiz Giderleri	875.119	(147.963)	414.064	43.046
Bağış ve Yardımlar	1.104.000	-	-	-
Diğer	154.888	27.812	101.801	12.916
Toplam	39.781.862	12.632.620	44.373.619	2.586.039

14. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Dönem karı	613.451.225	389.361.101
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	144.900.000	144.900.000
Geri alınmış paylar	(7.194.513)	(6.466.286)
Pay başına kazanç	4,4548	2,8126

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Cari dönem vergisi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25’tir (2022 - %23). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki özet konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko A.O için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla %20 olarak kullanılmıştır.

Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir ve giderleri aşağıda özetlenmiştir :

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Cari dönem kurumlar vergisi	(2.749.316)	(971.569)	(844.542)	(489.377)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(b))	389.771	41.181	(2.176)	(759)
Toplam vergi gideri	(2.359.545)	(930.388)	(846.718)	(490.136)

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Mosalarko A.O için vergiye esas finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak geçici zamanlama farkları üzerinden %20 kullanılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ile ertelenmiş vergi hesaplamalarına temel teşkil eden geçici farklar aşağıdaki gibidir :

Geçici gelir / (gider) farkları

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Vergi varlıkları</u>				
Kullanılabilir mali zararlar	48.293.595	42.127.515	9.658.719	8.425.503
<u>Vergi yükümlülükleri</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(394.914.259)	(366.535.580)	(78.982.852)	(73.307.116)
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(69.324.133)	(64.881.613)
			1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(64.881.613)	(34.593.598)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a))			389.771	(2.176)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)			(4.832.291)	(31.719.528)
Toplam			(69.324.133)	(66.315.302)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2023	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	248.992.939	995.584
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(875.119)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	154.902
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	234.532
Toplam (Dipnot 6)	248.117.820	1.385.018

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	155.983.643	753.822
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(297.663)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	453.405
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	95.101
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	81.643
Toplam (Dipnot 6)	155.685.980	1.383.971

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2023			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	12.468.421	16.345.347	479.340	55.039.014
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	32.525.689	1.813	-	1.800.000
Alarko Holding A.Ş.	8.947	1.251.515	1.604.476	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	1.350.182	-	-
Toplam	45.003.057	18.948.857	2.083.816	56.839.014

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2022			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	18.466.232	5.939.133	4.350.744	36.649.302
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	900.000
Alarko Holding A.Ş.	1.042.349	493.781	524.194	-
Toplam	19.508.581	6.432.914	4.874.938	37.549.302

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 5.879.200 TL ve 2.000.137 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 990.349.013 TL'dir (31 Aralık 2022 – 866.119.726 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 99.034.901 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 99.034.901 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Döviz cinsinden varlıklar	994.841.914	869.264.249
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	4.492.901	3.144.523
Net döviz pozisyonu (A-B)	990.349.013	866.119.726

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	52.869.733	1.931.195
2a. Parasal Finansal Varlıklar	941.972.181	34.407.806
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	994.841.914	36.339.001
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	994.841.914	36.339.001
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	4.492.901	163.819
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.492.901	163.819
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.492.901	163.819
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	990.349.013	36.175.182
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	990.349.013	36.175.182

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	128.407.490	6.867.335
2a. Parasal Finansal Varlıklar	144.456.559	7.725.652
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	272.864.049	14.592.987
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	596.400.200	31.895.959
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	596.400.200	31.895.959
9. TOPLAM VARLIKLAR	869.264.249	46.488.946
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	3.144.523	167.869
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.144.523	167.869
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.144.523	167.869
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	866.119.726	46.321.077
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	866.119.726	46.321.077

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	99.034.901	(99.034.901)	86.611.973	(86.611.973)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	99.034.901	(99.034.901)	86.611.973	(86.611.973)
TOPLAM	99.034.901	(99.034.901)	86.611.973	(86.611.973)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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 indirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.

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

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (DEVAMI)

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	30 Eylül 2023	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	146.574.495	146.574.495	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	470.414.073	-	470.414.073	-

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	97.084.884	97.084.884	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	324.467.186	-	324.467.186	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir. Bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye ve Rusya için yapılmıştır.

	Türkiye 30 Eylül 2023	Rusya 30 Eylül 2023	Toplam 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	241.334.160	30.683.870	272.018.030
Satışların Maliyeti (-)	(4.112.523)	-	(4.112.523)
BRÜT KAR	237.221.637	30.683.870	267.905.507
Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.798.404)	(23.082.453)	(40.880.857)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	393.528.741	678.409	394.207.150
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(39.652.665)	(129.197)	(39.781.862)
ESAS FAALİYET KARI	573.299.309	8.150.629	581.449.938
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34.583.951	-	34.583.951
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	607.883.260	8.150.629	616.033.889
Finansman Giderleri (-)	(223.119)	-	(223.119)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	607.660.141	8.150.629	615.810.770
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.749.316)	(2.749.316)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	389.771	389.771
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.359.545)	(2.359.545)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	607.660.141	5.791.084	613.451.225
DÖNEM KARI	607.660.141	5.791.084	613.451.225

	Türkiye 30 Eylül 2023	Rusya 30 Eylül 2023	Toplam 30 Eylül 2023
Amortisman ve itfa gideri	225.179	434.102	659.281

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	129.925.445	20.565.135	150.490.580
Satışların Maliyeti (-)	(2.743.445)	-	(2.743.445)
BRÜT KAR	127.182.000	20.565.135	147.747.135
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.573.874)	(17.932.748)	(27.506.622)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	313.271.136	1.133.075	314.404.211
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(42.523.609)	(1.850.010)	(44.373.619)
ESAS FAALİYET KARI	388.355.653	1.915.452	390.271.105
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	505.274	-	505.274
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	388.860.927	1.915.452	390.776.379
Finansman Giderleri (-)	(568.560)	-	(568.560)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	388.292.367	1.915.452	390.207.819
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(844.542)	(844.542)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.176)	(2.176)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(846.718)	(846.718)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	388.292.367	1.068.734	389.361.101
DÖNEM KARI	388.292.367	1.068.734	389.361.101

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022
Amortisman ve itfa gideri	103.995	357.949	461.944

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023
Toplam Varlıklar	6.372.481.980	422.314.607	6.794.796.587
Toplam Yükümlülükler	290.427.618	90.069.598	380.497.216

	Türkiye	Rusya	Toplam
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	5.701.296.465	397.408.215	6.098.704.680
Toplam Yükümlülükler	168.457.973	88.305.976	256.763.949

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

21. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	1.237.063.226	915.212.007
Maddi Duran Varlıklar	54.358.545	50.089.023
Toplam	<u>1.291.421.771</u>	<u>965.301.030</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	1.179.588.260	942.311.438
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)	4.870.688.017	4.540.796.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	336.385.432	313.242.662
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		322.204.007	218.186.596
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	6.708.865.716	6.014.537.431
E	Finansal Borçlar	Md. 31	252.814.605	127.623.455
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	6.418.438.098	5.846.079.458
	Diğer Kaynaklar		37.613.013	40.834.518
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	6.708.865.716	6.014.537.431
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	20.190.450	208.925.567
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	278.221.735	278.221.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	336.383.736	313.240.966
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.706.639.070	1.454.103.750
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	146.574.495	97.084.884

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 72,60	% 75,50	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 22,60	% 20,88	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 5,01	% 5,21	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,15	% 4,63	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 30,53	% 27,06	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,30	% 3,47	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 2,18	% 1,61	≤ % 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. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %4,15 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. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %72,60 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. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %22,60 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. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %0,30 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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.