



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2021 – 30.09.2021 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 14 toplantı yapmıştır.Yapılan 14 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

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

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

D- RİSK YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesi dönem içinde 5 defa toplanmış ve Toplantı sonuçları bir raporla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

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

- Şirketimizin, 2020 yılına ait finansal tablolarında yer alan 330.185.303 TL dönem karından; Semaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.899.652 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Yıl içinde yapılan 1.125.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 326.460.114 TL net dağıtılabilir dönem karından 50.232.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 4.701.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 24 Mayıs 2021 tarihinde başlanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 24 Mayıs 2021 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki hesaplarına aktarılmıştır.

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

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

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

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

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

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

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

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

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Tüm altyapısı hazırlanmış, rekreasyon alanlarına sahip, çevreye duyarlı, çağdaş kentleşme anlayışına uygun, modern yönetim organizasyonlarıyla yönetilen projeler tasarlayıp inşa eden Şirketimiz, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmayı sürdürmektedir.

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

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

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

Kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemia Koyu' nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı' nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

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

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2021 - 30.09.2021 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 3' tür. Şirketimizin 30.09.2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 232.911 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

Tüm çalışanlar için bir görev tanımı yapılmaktadır. Her yıl performans ve ödüllendirme kriterleri belirlenmekte ve çalışanlarla mutabık olunduktan sonra uygulamaya geçilmektedir. Uygulanmakta olan performans değerlendirme sistemi ile gerekli ölçme ve değerlendirme işlemi yapılmakta, ücretlendirme ve kariyer planlaması sırasında dikkate alınmaktadır.

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

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

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2021 - 30.09.2021 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

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

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

M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2021
Net Satış Hasılatı	77.434.416 TL
Net Dönem Karı / Zararı	243.377.253 TL
Cari Oran	60,26
Likitide Oranı	60,03
Borç Özkaynak Oranı	% 0,89
Aktif Toplamı	2.027.471.236 TL

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 31 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 Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	29.12.2020	88.520.000	104.453.600
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	29.12.2020	104.290.000	123.062.200
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	29.12.2020	13.000.000	15.340.000
- 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.	29.12.2020	15.480.000	18.266.400
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	29.12.2020	8.895.000	10.496.100
- 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.	29.12.2020	70.895.000	83.656.100
- 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.	29.12.2020	683.705.000	806.771.900
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	29.12.2020	80.605.000	95.113.900
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	29.12.2020	43.300.000	51.094.000
- 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.	29.12.2020	15.050.000	17.759.000
TOPLAM			1.123.740.000	1.326.013.200

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	743.298.370	88,19
Vadeli Döviz Tevdiat	87.185.958	10,35
Hisse Senedi	10.205.753	1,21
Yatırım Fonları	2.043.295	0,24
Vadesiz TL Mevduat	106.853	0,01
TOPLAM	842.840.229	100

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	1.250.000	29.12.20	51.000	-	30.09.2021 tarihi itibarıyla kirada değildir.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	2.900.000	29.12.20	71.000	75.000	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	4.250.000	29.12.20	270.500	354.127	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.450.000	29.12.20	69.000	117.010	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.288.000	29.12.20	145.000	150.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	2.450.000	29.12.20	60.000	132.427	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	249.209.975	29.12.20	33.450.000	81.812.997	

Dipnot:

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

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

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-33

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar		827.576.134	669.658.557
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	89.336.106	9.710.342
Finansal Yatırımlar	4	655.217.241	630.367.091
Ticari Alacaklar		79.191.806	25.345.660
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	78.925.660	25.006.214
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	266.146	339.446
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		457.661	715.356
Diğer Dönen Varlıklar		101.585	248.373
Duran Varlıklar		1.199.895.102	1.157.586.404
Finansal Yatırımlar	4	98.288.577	122.232.426
Diğer Alacaklar		75.584	63.984
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		75.584	63.984
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	8	62.920.705	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.038.556.557	1.035.220.000
Maddi Duran Varlıklar		28.244	32.438
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.435	37.556
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.435	37.556
TOPLAM VARLIKLAR		2.027.471.236	1.827.244.961

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		13.732.311	11.214.125
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.227.595	2.276.511
Ticari Borçlar		4.841.064	6.341.218
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	21.322	4.744
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.819.742	6.336.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		76.263	72.635
Diğer Borçlar		6.452.202	2.464.533
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.452.202	2.464.533
Ertelenmiş Gelirler		135.187	59.228
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.210.589	5.936.167
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.043.664	4.004.635
Diğer Borçlar		1.815.632	1.611.048
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.815.632	1.611.048
Uzun Vadeli Karşılıklar		351.293	320.484
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	351.293	320.484
ÖZKAYNAKLAR		2.009.528.336	1.810.094.669
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,11	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(19.763.998)	(21.995.618)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		8.925.274	9.871.254
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	8.944.298	9.888.473
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(19.024)	(17.219)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		2.697.154	-
-Yabancı Para Çevrim Farkları		2.697.154	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	11	1.660.631.817	1.385.692.663
Net Dönem Karı / (Zararı)	15	243.377.253	330.185.303
TOPLAM KAYNAKLAR		2.027.471.236	1.827.244.961

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
	Dipnot	1 Ocak 2021 30 Eylül 2021	1 Temmuz 2021 30 Eylül 2021	1 Ocak 2020 30 Eylül 2020	1 Temmuz 2020 30 Eylül 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	77.434.416	61.916.644	21.502.874	11.975.538
Satışların Maliyeti (-)	12	(1.130.068)	(376.871)	(1.421.792)	(467.428)
BRÜT KAR		76.304.348	61.539.773	20.081.082	11.508.110
Genel Yönetim Giderleri (-)		(3.204.489)	(1.101.515)	(3.078.997)	(984.859)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	183.572.176	27.268.984	211.311.575	103.284.381
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(12.344.170)	(5.699.179)	(9.184.338)	(2.473.669)
ESAS FAALİYET KARI		244.327.865	82.008.063	219.129.322	111.333.963
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		163.591	-	295.459	295.360
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından)					
Paylar	8	(209.985)	(11.927)	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		244.281.471	81.996.136	219.424.781	111.629.323
Finansman Giderleri (-)		(904.218)	(91.778)	(1.227.311)	(132.065)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		243.377.253	81.904.358	218.197.470	111.497.258
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	15	243.377.253	81.904.358	218.197.470	111.497.258
DÖNEM KARI		243.377.253	81.904.358	218.197.470	111.497.258
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,11	1.361.445	272.313	254.014	536.501
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		(1.805)	6.396	10.503	7.453
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden					
Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar		2.697.154	1.437.074	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		4.056.794	1.715.783	264.517	543.954
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		247.434.047	83.620.141	218.461.987	112.041.212
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	3,9548	1,3309	3,5457	1,8118

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(23.798.080)	4.332.591	(23.797)	-	33.145.304	1.044.522.113	389.574.941	1.513.116.444
Transferler	53.749.206	(53.749.206)	-	-	-	-	9.634.853	339.368.088	(349.002.941)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	254.014	10.503	-	-	-	218.197.470	218.461.987
Kar Payları (Dipnot 11)	-	-	1.802.462	-	-	-	(1.802.462)	1.802.462	(40.572.000)	(38.769.538)
30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	4.586.605	(13.294)	-	40.977.695	1.385.692.663	218.197.470	1.692.808.893
1 Ocak 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	9.888.473	(17.219)	-	40.977.695	1.385.692.663	330.185.303	1.810.094.669
Transferler	-	-	-	-	-	-	9.551.389	270.401.914	(279.953.303)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	1.361.445	(1.805)	2.697.154	-	-	243.377.253	247.434.047
Kar Payları (Dipnot 11)	-	-	2.231.620	-	-	-	(2.231.620)	2.231.620	(50.232.000)	(48.000.380)
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış / (Azalış) (Dipnot 11.c)	-	-	-	(2.305.620)	-	-	-	2.305.620	-	-
30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(19.763.998)	8.944.298	(19.024)	2.697.154	48.297.464	1.660.631.817	243.377.253	2.009.528.336

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak 2021	1 Ocak 2020
		30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		158.640.407	(60.226.564)
Dönem Karı / (Zararı)		243.377.253	218.197.470
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(79.628.995)	(110.179.258)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		16.315	14.795
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.930	49.785
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	(23.076.225)	(12.691.276)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(56.680.904)	(97.239.723)
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		209.985	-
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	13,14	(150.096)	(312.839)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(52.189.319)	15.135.731
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	(53.859.641)	14.056.661
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(11.600)	-
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(1.500.154)	2.020.239
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.192.253	(1.177.873)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.010.177)	236.704
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		111.558.939	123.153.943
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	(645.742.464)	(724.533.784)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	692.846.858	541.241.865
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(22.926)	(88.588)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(29.004.376)	9.785.044
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(49.474.200)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(16.775)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(3.336.557)	(3.176.882)
Alınan Temettüleri		1.738.807	295.459
Alınan Faiz		22.067.574	12.683.242
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(50.010.267)	(40.661.026)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(2.009.887)	(1.891.488)
Ödenen Temettüleri		(48.000.380)	(38.769.538)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		79.625.764	(91.102.546)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.710.342	121.601.288
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	89.336.106	30.498.742

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	10.570.843	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	22.400.102	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	31.408.178	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	20.877	0,03	20.877
Toplam	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 11 (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 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 3'tür (31 Aralık 2020: 3).

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

İlişikteki özet finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir.

Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 25 Ekim 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Gerçeğe uygun değerinden taşınan finansal yatırımlar (Not 4) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 9) hariç ara dönem özet finansal tablolar maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

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

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

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

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

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

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

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

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

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

İlave Açıklamalar

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

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

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

TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

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

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (devamı)

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Şubat 2021'de UMSK, UMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. UMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. 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 UMSK tarafından korunmuştur.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu

Şubat 2021'de UMSK, UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Önemlilik Tahminleri Yapma için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak için rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. UMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, UMSK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' UFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve UMSK'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.

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Mayıs 2021'de UMSK, UMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. UMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla 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.

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 22) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

2.9 İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulun üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin değerlemesinin yaptırılmış ve değerlendirme sonucu düzenlenen rapora göre bu şirketin % 40 hissesinin 6.000.000 ABD Doları bedelle satın alınmasına karar verilmiş, söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilinde 11 Mayıs 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Satın alma bedeli	49.474.200
Birleşme tarihindeki eski payların değeri	12.401.750
Eksi: Ekspertiz değeri	(62.008.752)

Şerefiye	(132.802)
-----------------	------------------

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla negatif şerefiye esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	87.292.811	8.085.592
Vadesiz TL mevduat	106.853	195.480
Vadeli döviz mevduat (*)	87.185.958	7.890.112
B tipi likit fonlar	2.043.295	1.624.750
Toplam	89.336.106	9.710.342

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 13 Ekim 2021 – 2 Kasım 2021 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 0,40 - % 1,15 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 47.316 TL dir (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 1,35 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.958 TL dir).

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	649.397.418	% 3,12	26 Eylül 2022	624.052.058	% 3,12	30 Mart 2021
ABD Doları	-	-	-	1.503.363	% 3,12	26 Eylül 2021
Toplam	649.397.418			625.555.421		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	5.819.823	% 3,18	10 Şubat 2022	4.811.670	% 3,18	10 Ağustos 2021
Toplam	5.819.823			4.811.670		

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	-	-	-	24.152.136	% 3,12	26 Eylül 2022
Toplam	-			24.152.136		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	88.081.128	% 3,18	10 Ağustos 2024	76.832.536	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	88.081.128			76.832.536		

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.312	-	1.553
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	-
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	10.205.753	-	10.205.753
Mosalarko A.O.	-	-	10	11.040.305
Toplam	-	10.207.449	10	21.247.754

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 8.944.298 TL değer artışı vardır, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla en iyi alış fiyatı aynı olduğundan değerlemeden kaynaklanan değer artışı/azalışı yoktur. (Dipnot 11(c)).

Mosalarko A.O.'daki iştirak tutarı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 944.175 TL değer artışı bulunmaktadır. Şirket'in satın almadan önce sahip olduğu ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 11.040.305 TL olarak aktiflerinde taşıdığı %10 oranındaki hissenin rayiç bedeli 12.401.750 TL olarak belirlenmiş ve 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 1.361.445 TL değer artışı muhasebeleştirilmiştir.

Mosalarko A.O. şirketinin değerlemesi yaptırılmış ve değerlendirme sonucu düzenlenen rapora göre bu şirketin % 40 hissesi 6.000.000 ABD Doları bedelle satın alınmış, ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 2.9 ve Dipnot 8).

Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş., Alarko Enerji A.Ş. ve Alsım 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.

Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'nin bilançosunda yer alan 1- Alcen Enerji Dağıtım ve Parakende Satış Hizmetleri A.Ş. 2- Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş. 3- Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş. 4- Meram Elektrik Dağıtım A.Ş. 5- Meram Elektrik Perakende Satış A.Ş.'ye ait iştirak hisselerinin kayıtlı değerleri üzerinden 5 Şubat 2021 tarihinde kısmi bölünme ile Alarko Enerji A.Ş. ye devredilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.227.595	2.276.511
Toplam	2.227.595	2.276.511

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.043.664	4.004.635
Toplam	2.043.664	4.004.635

Şirket'in, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %9'dur (Türk Lirası).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	266.146	339.446
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16 (a))	78.925.660	25.006.214
Toplam	79.191.806	25.345.660

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.819.742	6.336.474
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	21.322	4.744
Toplam	4.841.064	6.341.218

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

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

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

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir (TL):

	Ortaklık payı %	30 Eylül 2021 Ortaklık Tutarı	Ortaklık payı %	31 Aralık 2020 Ortaklık Tutarı
Mosalarko A.O.	50	62.920.705	-	-
Toplam		62.920.705		-

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	-	-
Girişler	62.008.752	-
Dönem karı / (zararı)	(209.985)	-
Alınan temettüler	(1.575.216)	-
Diğer kapsamlı gelir	2.697.154	-
Kapanış bakiyesi	62.920.705	-

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir (TL) :

		30 Eylül 2021		31 Aralık 2020
	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	137.551.983	24.686.680	-	-
	1 Ocak 2021- 30 Eylül 2021	1 Temmuz 2021- 30 Eylül 2021	1 Ocak 2020- 30 Eylül 2020	1 Temmuz 2020- 30 Eylül 2020
	Hasılat	Net dönem karı/ zararı	Hasılat	Net dönem karı / zararı
Mosalarko A.O.	10.017.305	278.239	3.045.120	(23.855)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	882.340.000
İlaveler (*)	3.176.882
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	149.703.118
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla	1.035.220.000
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla	1.035.220.000
İlaveler (*)	3.336.557
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla	1.038.556.557

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 317.368.035 TL ve 263.797.975 TL'dir (Dipnot 21).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2020	754.600.000	29 Aralık 2020	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2020	43.300.000	29 Aralık 2020	43.300.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2020	15.050.000	29 Aralık 2020	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2020	80.605.000	29 Aralık 2020	80.605.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2020	8.895.000	29 Aralık 2020	8.895.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2020	15.480.000	29 Aralık 2020	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29 Aralık 2020	13.000.000	29 Aralık 2020	13.000.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2020	104.290.000	29 Aralık 2020	104.290.000
Toplam		1.035.220.000		1.035.220.000

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir;

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir;

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	232.911	217.655
İzin Karşılığı	118.382	102.829
Toplam	351.293	320.484

- b) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.109.847	2.861.467
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	3.109.847	2.861.467

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminat senetleri	793.333	700.005
Alınan teminat mektupları	856.000	690.060
Toplam	1.649.333	1.390.065

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Muğla İli, Fethiye İlçesinde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün bulunduğu mahalle, 6360 sayılı yasa gereği köy statüsünden çıkıp mahalle statüsüne geçmesi nedeniyle 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulmuştur. Fakat Fethiye Belediyesi yıllık Emlak vergisi tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle tahakkuk eden Emlak Vergisine iptal davası açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz aşamasındadır. Ayrıca, Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

11. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

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

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan değer artışı/azalışı yoktur. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 3.161.179 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O. 'daki iştirak tutarı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 944.175 TL değer artışı bulunmaktadır. Şirket'in satın almadan önce sahip olduğu ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 11.040.305 TL olarak aktiflerinde taşıdığı %10 oranındaki hissenin rayiç bedeli 12.401.750 TL olarak belirlenmiş ve 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 1.361.445 TL değer artışı muhasebeleştirilmiştir.

Mosalarko A.O şirketinin değerlemesi yaptırılmış ve değerlendirme sonucu düzenlenen rapora göre bu şirketin % 40 hissesi 6.000.000 ABD Doları bedelle satın alınmış, ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 2.9 ve Dipnot 8). Satın alma işlemi ile Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)'da muhasebeleştirilen 2.305.620 TL değer artışı geçmiş yıllar karlarına transfer edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 48.297.464 TL'dir (31 Aralık 2020 – 40.977.695 TL).

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

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	1.385.692.663	1.044.522.113
Geçmiş yıl karları	274.939.154	341.170.550
Toplam	1.660.631.817	1.385.692.663

Şirket' in 29 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2020 yılına ait finansal tablolarında yer alan 330.185.303 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 4.850.189 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 1.125.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 326.460.114 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 50.232.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 4.701.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 24 Mayıs 2021 tarihinde başlanmasına, oybirliği ile karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 24 Mayıs 2021 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

f) Geri Alınmış Paylar

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına 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 alımına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 273.566 adet paya isabet eden 14.999.964 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %2,569' dur.

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

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

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

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 ve 2021 yılında ise 2.231.620 TL kar payları düşülerek 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 19.763.998 TL olmuştur. (31 Aralık 2020 - 21.995.618 TL)

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

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Kira gelirleri	77.434.416	61.916.644	21.502.874	11.975.538
Toplam	77.434.416	61.916.644	21.502.874	11.975.538

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Verilen hizmet maliyeti	1.130.068	376.871	1.421.792	467.428
Toplam	1.130.068	376.871	1.421.792	467.428

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Kambiyo Karları	154.608.379	15.159.938	195.720.522	96.134.274
Faiz Gelirleri	23.076.225	8.873.606	12.691.276	5.024.270
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	5.379.545	3.126.767	2.567.798	2.043.018
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	224.817	56.223	83.415	45.926
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	70.993	25.594	62.586	26.698
Reeskont Faiz Gelirleri	1.198	-	25.602	-
Vade Farkı Gelirleri	54.670	26.850	72.992	10.162
Diğer	156.349	6	87.384	33
Toplam	183.572.176	27.268.984	211.311.575	103.284.381

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Kambiyo Zararları	6.118.985	2.288.791	5.859.568	319.851
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	6.116.446	3.396.116	2.827.961	2.130.372
Reeskont Faiz Giderleri	14.930	(10.745)	8.173	(3.651)
Bağış ve Yardımlar	-	-	425.000	-
Diğer	93.809	25.017	63.636	27.097
Toplam	12.344.170	5.699.179	9.184.338	2.473.669

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Dönem karı / (zararı)	243.377.253	218.197.470
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.861.051)	(2.861.051)
Pay başına kazanç / (kayıp)	3,9548	3,5457

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2021	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	78.940.590	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(14.930)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	21.322
Toplam (Dipnot 6)	78.925.660	21.322

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

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 2021			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.336.557	-	-	17.792.822
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	22.926	1.155.133
Alarko Holding A.Ş.	-	171.295	615.103	-
Toplam	3.336.557	171.295	638.029	18.947.955

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2020			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.176.882	-	290.790	12.219.127
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	959.858
Alarko Holding A.Ş.	6.066	199.242	578.635	-
Toplam	3.182.948	199.242	869.425	13.178.985

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 1.057.935 TL ve 1.234.380 TL'dir.

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 2021 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 846.013.760 TL'dir (31 Aralık 2020 – 757.377.088 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 84.601.376 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 84.601.376 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	847.562.462	758.787.705
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.548.702	1.410.617
Net döviz pozisyonu (A-B)	846.013.760	757.377.088

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2021	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	17.078.135	1.923.538
2a. Parasal Finansal Varlıklar	742.403.199	83.618.089
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	759.481.334	85.541.627
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	88.081.128	9.920.722
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	88.081.128	9.920.722
9. TOPLAM VARLIKLAR	847.562.462	95.462.349
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.548.702	174.119
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.548.702	174.119
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.548.702	174.119
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	846.013.760	95.288.230
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	846.013.760	95.288.230

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	84.601.376	(84.601.376)	75.737.709	(75.737.709)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	84.601.376	(84.601.376)	75.737.709	(75.737.709)
TOPLAM	84.601.376	(84.601.376)	75.737.709	(75.737.709)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	30 Eylül 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	10.205.753	10.205.753	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	93.900.951	-	93.900.951	-

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	10.205.753	10.205.753	-	-
Finansal Yatırımlar (Eurobond)	81.644.206	-	81.644.206	-
Hisse senetleri (Halka açık olmayan)	11.040.305	-	-	11.040.305

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

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

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2021	11.040.305	11.040.305
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	1.361.445	1.361.445
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara yansıtılan	(12.401.750)	(12.401.750)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2021	-	-

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bodrum ilçesinde bulunan bir tatil köyünü satın almak amacıyla görüşmelere başlanmıştır. İncelemeler devam etmektedir.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9)	317.368.035	263.797.975
Maddi Duran Varlıklar	127.158	105.549
Toplam	317.495.193	263.903.524

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2021	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	842.840.228	751.267.858
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	1.041.828.292	1.038.491.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	62.922.401	11.042.001
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		79.880.315	26.443.367
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.027.471.236	1.827.244.961
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4.271.259	6.281.146
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	2.009.528.336	1.810.094.669
	Diğer Kaynaklar		13.671.641	10.869.146
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.027.471.236	1.827.244.961
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2021	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	87.292.811	8.085.592
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)	107.561.735	107.561.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	62.920.705	11.040.305
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	3.109.847	2.861.467
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)	10.205.753	10.205.753

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2021	Önceki Dönem 31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 51,39	% 56,83	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 44,67	% 41,72	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,10	% 0,60	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,31	% 5,89	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,37	% 0,51	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 4,31	% 0,44	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,50	% 0,56	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %5,31 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 2021 tarihli finansal tablolarına göre %51,39 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 2021 tarihli finansal tablolarına göre %44,67 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 2021 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %4,31 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.