



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2021

2021 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
29 Mart 2022

Kayıtlı Sermaye
150.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
64.400.000 TL



İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu' nun Mesajı	3
• Yönetim Kurulu ve Denetçi	4
• Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler	5
• Toplantı Gündemi	7
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	8
• Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler	9
• Faaliyetlerimize İlişkin Diğer Bilgiler	9
• Mali Göstergeler	17
• Kâr Dağıtım Önerisi	20
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	21
• Kurumsal Yönetim Bilgi Formu	28
• Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi	34
• Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	35
• Bağımsız Denetçi Raporu	37
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	41
- Finansal Durum Tabloları	42
- Kapsamlı Gelir Tabloları	44
- Özkaynak Değişim Tabloları	45
- Nakit Akış Tabloları	46
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	47



Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.P.İ. 1./1552

Tarihi

13.12.1996

Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.12.1996 tarihinden itibaren "Portföy İşletmeciliği" faaliyetinde bulunması uygun görülmüştür.

Bu belge, 3794 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31'inci maddesi uyarınca verilmiştir.

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

Bağlı olduğu T. Sicil Memurluğu : İSTANBUL
Sicil No : 155313/102702



YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

2020 yılında başlayan, sosyal ve ekonomik yaşamı büyük ölçüde etkileyen, COVID-19 salgını 2021 yılında da etkisini sürdürdü. Bununla beraber aşılarda geliştirilmesi ve ülke bazında farklılıklar olsa da başarılı aşılama programları sayesinde salgın etkisini yavaş yavaş yitirmeye başladı. Zaman zaman değişik varyantların etkisi ile salgında alevlenmeler olsa da yılın ikinci yarısından itibaren ekonomiler açılmaya, ekonomik ve sosyal yaşam normalleşmeye başladı.

Ekonomik hayatın yeniden normale dönme sürecinde dünya ekonomisi de tekrar büyüme sürecine girdi. Bu büyüme sürecinde talebin artması ve tedarik süreçlerinde yaşanan sorunların etkisiyle uzun süredir ortada olmayan enflasyon olgusunun tekrar dünya ekonomilerinin gündemine geldiğini gördük. Bu durum uzun süredir genişleyici para politikaları uygulayan merkez bankalarının bu politikalarını tekrar gözden geçirme gereğini doğurdu. Bazı ülkelerde 2021 yılının sonlarında faiz artışlarını gördük. 2022 yılında ise özellikle gelişmiş ülke merkez bankalarından bir yandan faiz artışları görürken bir yandan da varlık alımlarının azaltılması ve bilanço küçültme politikalarını göreceğiz. Uzun bir aradan sonra sıkı para politikalarının uygulanmaya başlamasının büyüme oranlarını aşağıya çekeceğini ve uygun fiyatlı finansman bulma olanaklarını gittikçe zorlaştıracığını söyleyebiliriz.

Ülkemizde de 2021 yılında 2020 yılına nazaran ekonomik aktivitede önemli bir canlanma gördük. İlk çeyrekte yıllık %7,4, ikinci çeyrekte %22 ve üçüncü çeyrekte %7,4 seviyesinde güçlü bir reel büyüme kaydedildi. Son çeyrekte de bazı arz sorunlarına rağmen ekonomik faaliyetin büyük oranda gücünü koruduğu ve büyümenin devam ettiği görülmektedir. Son veriler 2021 geneli için de %10'a yakın reel büyümeye işaret etmektedir. Ekonomik faaliyetin canlı olduğu ortamda politika faizinde beklenmedik bir şekilde indirimle gidilmesi, yılın son çeyreğinde döviz kurlarında yukarı yönlü ciddi bir hareketliliğe neden oldu. Ekonomide büyük ölçüde dolarizasyon gözlemlendi. Bu durum emtia ve enerji fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle enflasyonda da önemli bir artışa neden oldu. Yıllık tüketici enflasyon oranı %36,6, olarak gerçekleşirken, üretici enflasyonunda %79,89 oranına ulaşıldı. Alınmaya çalışılan önlemlere rağmen 2022 yılında da enflasyonun en az bir süre daha yüksek seyredeceği görülmektedir.

Güçlü varlık ve nakit pozisyonu sayesinde 2021 yılı Şirketimiz için iyi bir yıl olmuştur. Varlıklarımızdan elde ettiğimiz kira gelirleri, ekonomideki özellikle turizm sektöründeki canlanmanın etkisiyle ciddi oranda artış göstermiştir. Bu trendin 2022 yılında da devam edeceğini öngörmekteyiz. Yılın son çeyreğinde uzun vadeli hedeflerimize uygun olarak Bodrum'da bir turizm tesisini portföyümüze dahil ettik. Bu yatırımımız gerekli geliştirme ve iyileştirme yatırımlarının tamamlanması sonrasında düzenli ve önemli bir gelir kaynağımız olacaktır. Bunun etkilerini de önümüzdeki yıllarda göreceğiz. Her zaman olduğu gibi 2022 yılında da uygun fırsatları araştırarak varlık portföyümüzü güçlendirme ve varlıklarımızı en iyi şekilde değerlendirme çabalarımız devam edecektir.

Şirketimiz, hızlı değişen ve salgının etkilerinin halen devam ettiği koşullara rağmen 2021 yılını başarıyla tamamlamıştır. Bu süreçte yaratıcı ve fedakâr çalışmalarıyla katkı yapan tüm çalışanlarımıza ve çalışmalarımızda bize desteğini esirgemeyen siz değerli ortaklarımıza çok teşekkür ediyoruz.

Bu duygu ve düşüncelerle hepinizi saygı ve sevgiyle selamlıyor, sağlıklı ve huzurlu bir yıl diliyoruz.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ

<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.

Denetçi

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)	29.03.2021	29.03.2022
---	------------	------------

Bağımsız Denetim Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)	29.03.2021	29.03.2022
---	------------	------------

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Mustafa FILİZ

Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Çorum’da doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi’nden mezun oldu. 1982 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu’nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı ve 1985 yılında Hesap Uzmanlığı’na atandı.

1989 yılında Bakanlık tarafından bir yıl süreyle İngiltere’ye gönderildi. 1992 yılında Baş Hesap Uzmanlığı’na atandı. Bir süre Hesap Uzmanları Kurulu İstanbul Grup Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. Bu görevde iken, 1995 yılında istifa ederek Alarko Şirketler Topluluğu’na katıldı.

Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Grup Başkanı olarak görev yapmakta olan Mustafa Filiz, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve bir çocuk babası olan Mustafa Filiz İngilizce bilmektedir.

Mustafa Filiz’in SPK’nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ümit Nuri YILDIZ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1966 yılında Erzurum’da doğan Ümit Nuri Yıldız, 1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü’nü bitirmiş, University of Illinois’den yüksek lisans derecesini almıştır. 1987 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu’nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayan Yıldız, 1997 yılına kadar Hesap Uzmanı ve Baş Hesap Uzmanı olarak çalışmıştır. 1997 yılında İş ve İşçi Bulma Kurumu Genel Müdür Yardımcılığı’na atanmıştır. 1998 yılında bu görevden istifa ederek, Alarko Şirketler Topluluğu’na katılmıştır. Halen Alarko Holding A.Ş.’de Genel Müdür olarak görev yapan Ümit Nuri Yıldız, Alarko Şirketler Topluluğu bünyesindeki çeşitli şirketlerde ise Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. İngilizce bilmekte olup, evli ve iki çocuk sahibidir.

Ümit Nuri Yıldız’ın SPK’nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet AHKEMOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Ankara’da doğdu. 1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. 1996 yılında Illinois Üniversitesi Uluslararası Muhasebe ve Denetim alanında yüksek lisansını tamamladı.

1986 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı olarak başladığı çalışma hayatına 1989 yılında Hesap Uzmanı, 1997 - 2004 yıllarında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Daire Başkanı, 2005 yılında Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yaptı. Bu görevinden 2005 yılı sonunda istifa ederek ayrıldı. 2006 yılında Alarko Şirketler Topluluğu’na katıldı. Alarko Şirketler Topluluğu Denetim Grup Başkanı olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olan Mehmet Ahkemoğlu İngilizce bilmektedir.

Mehmet Ahkemoğlu’nun SPK’nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Alpaslan SERPEN

Yönetim Kurulu Üyesi

1977 yılında Balıkesir’de doğdu. 1999 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. 1996-1999 yılları arasında O.D.T.Ü. İşletme Bölümünde Finans Yan Dal Programını tamamladı.

İş hayatına 1999 yılında Pamukbank Hazine Fon Yönetimi Departmanında Dealer olarak başladı. Alarko Şirketler Topluluğu’na 2005 yılında Fizibilite Uzmanı olarak katılan Alpaslan Serpen özelleştirme ihaleleri, satın alma ve birleşmeler, yatırım planlama, şirket değerlemesi, stratejik planlama ve enerji yatırımları alanlarında çalışmalar yürütmüştür. Halen Alarko Şirketler Topluluğu Yatırım Planlama Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Evli olan Alpaslan Serpen İngilizce bilmektedir.

Alpaslan Serpen’in SPK’nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

**Hami Özçelik ÇATALOĞLU****Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1947 yılında İstanbul' da doğdu. 1973 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu.

İş hayatına 1966-1976 yılları arasında Koç Topluluğu' na bağlı Standart Belde Sanayi ve Ticaret A.Ş.' de başladı. 1980 yılında Alarko Şirketler Topluluğu'na katıldı. 2008 yılına kadar Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde yönetici olarak görev aldı. 2008 yılında emekli oldu. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Hami Özçelik Çataloğlu'nun SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Mustafa Tansu USLU**Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1944 yılında İstanbul' da doğdu. 1962 yılında Saint Joseph Fransız Erkek Lisesi' nden ve 1968 yılında İ.T.Ü. Makina Fakültesi' nden mezun oldu.

İş hayatına 1970-1974 yılları arasında Seka Genel Müdürlüğü Dalaman Seka Müessesinde başladı. 1974 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. 2007 yılına kadar Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde yönetici olarak görev aldı. 2007-2008 yılları arasında Avrasya Teknoloji Mühendislik ve İnşaat A.Ş.' de yönetici olarak çalışmıştır.

Evli ve iki çocuk babası olup Fransızca ve İngilizce bilmektedir.

Mustafa Tansu Uslu'nun SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Kudret VURGUN**Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1967 yılında İstanbul' da doğdu. 1989 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi' nden mezun oldu. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası' nda (Borsa İstanbul) 1990-2012 yılları arasında 18 yılı Kotasyon Müdürü olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. İMKB' den ayrıldıktan sonra, halka açılma ve kurumsal finansman alanında serbest danışman ve halka açık şirkette Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalıştı. KOTEDER (Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği)' nde 2013-2016 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sermaye Piyasası ve Borsa ile ilgili konularda ve finans alanında yayımlanmış birçok makale, seminer ve kitap çalışmaları bulunmaktadır. İngilizce bilmektedir.

Kudret Vurgun'un SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.



OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve saygı duruşu.
2. Toplantı Başkanlığının seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi.
5. 2021 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası hususunda karar.
7. 2021 yılı faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
8. Şirketimizin yaptığı bağışlar hakkında bilgi sunulması.
9. 2022 yılında yapılacak bağışların sınırının belirlenmesi hakkında müzakere ve karar.
10. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerinin ücretlerinin tespiti hususunda müzakere ve karar.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 ncı maddeleri hükümlerinde anılan yetkilerin verilmesi hususunda müzakere ve karar.
12. Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (1.3.6) maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.
13. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince 2022 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunca belirlenmiş bulunan Bağımsız Denetim Kuruluşunun onayı hususunda müzakere ve karar.
14. Dilek ve öneriler.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2021 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- 1) Faaliyet raporumuz 01.01.2021 – 31.12.2021 dönemini kapsamaktadır.
- 2) 2021 yılında Yönetim Kurulunda yer almış üyelerin ve bağımsız denetim kuruluşunun görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.

2021 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tablolar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

- 3) Yönetim Kurulu dönem içinde 19 toplantı yapmıştır. Yapılan 19 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.
- 4) 2021 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 150.000.000 TL' dir.
- 5) Çıkarılmış sermayemiz 64.400.000 TL, net dönem kârımız 1.261.477.309 TL' dir.
- 6) 29 Mart 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı %51,37' dir. Sermayemizin %10' undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; %16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve %34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' dir. Borsa İstanbul' da işlem gören hisselerin oranı %48,77' dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2018 yılında %254, 2019 yılında % 63, 2020 yılında ise %78 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2021 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 20. sayfasında yer almaktadır. Borsa İstanbul' da kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 32 TL' dir.

- 7) 2021 yılında toplam 850.000 TL bağış yapılmıştır.
- 8) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.
- 9) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.
- 10) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 33 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

Rusya Moskova'da bulunan faaliyeti sadece gayrimenkul olan ve daha önce %10 hissesine sahip olduğumuz Mosalarko OJSC şirketinin %40 hissesini 2021 yılında satın almıştır.

Şirketimiz, son olarak Muğla, Bodrum, Gündoğın mevkiinde toplam 41.830 m² alanda kurulu olan otel konaklama tesisini portföyüne ilave ederek turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmayı hedeflenmektedir.

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

Şirketimizin sahip olduğu "Hillside Beach Club" tatil köyümüzün üst hakkı süresinin yeniden 49 yıla uzatılması ile birlikte bu tesisten elde edilecek kira gelirlerimiz uzun vadede istikrarlı bir şekilde devam edecektir. Tüm dünyayı etkisi altına almış olan pandemi nedeniyle geçen sene beklenen seviyede gerçekleşmemiş olan kira gelirlerimiz, dünya genelindeki aşılama çalışmaları ve diğer önlemler sayesinde 2021 yılında beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir.

Şirketimiz kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkulleri portföyüne dahil etmiştir. Önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemia Koyu'nda 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp'te fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler'de Alkent Etiler Çarşısı'nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi'nde 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi'nde 10 adet dükkan, Ankara Çankaya'da bulunan 6 katlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz, güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projelere yatırım yapmanın yanı sıra bu projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle 2021 yılında da yüksek finansal getiri elde etmiştir.

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

- 1) Şirketimizin 2021 hesap döneminde Araştırma ve Geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.
- 2) Şirketimizin iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler : Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Oluşturulan iç kontrol sistemine göre yapılan denetimler sonucunda düzenlenen şirket içi denetim raporları ve bağımsız denetim kuruluşlarına yaptırılan denetimler sonucunda hazırlanan denetim raporlarının sonuçları komite tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2021 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2021 hesap dönemi içinde iki defa iç denetim, bir bağımsız denetim ve bir sınırlı bağımsız denetim yapılmış, olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetimi yapılmamıştır. Ayrıca, Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve Şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu keza 2021 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.



- 3) Şirketimizin doğrudan iştirakleri ve pay oranları aşağıdaki gibidir. Şirketin %5' i aşan karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alarko Holding A.Ş.	435.000.000	1.183.962	0,27
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	200.000.000	1.312	0,00
Alarko Enerji A.Ş.	226.975.276	241	0,00
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Mosalarko A.O.	30.000.000 (Ruble)	15.000.000 (Ruble)	50,00

Ayrıca, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2020 ve 2021 yıllarında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin 4 ve 22 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.

- 4) Şirket' in 2021 yılında iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır. Ancak 2018 yılı içinde aldığı kendi paylarının toplamı 473.175 adet olup, bu konuya ilişkin bilgiler 17 no.lu dipnotta yer almaktadır.
- 5) Şirket ve Yönetim Kurulu üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım da yoktur.
- 6) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin Genel Kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.
- 7) Dönem içinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.
- 8) Şirketimiz sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde Alarko Eğitim-Kültür Vakfı'na bağış yapmıştır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.
- 9) Türk Ticaret Kanununun 195/1 inci maddesi gereği, şirketimiz hakim şirket niteliğindeki Alarko Holding A.Ş.' nin bağlı şirkettir. Şirketimiz hakim şirketle veya hakim şirkete bağlı şirketlerle bazı mal ve hizmet alım-satım işlemleri gerçekleştirmiş olup söz konusu işlemlerin tamamı piyasa koşullarına uygundur.
- Şirketimizin hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı şirketlerin yararına yaptığı hukuki işlemler bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketlerin yararına Şirketimiz tarafından alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.
- Şirketimizin hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı şirketlerle yürüttüğü faaliyetleri piyasa koşullarına ve yürürlükteki yasal mevzuata uygun olup, Türk Ticaret Kanununun 199 uncu maddesi uyarınca denkleştirme gerektirecek bir işlem bulunmamaktadır.
- 10) Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.
- 11) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.



ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2021 yılında brüt toplamı 1.412.748 TL' dir.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ödenek, yolculuk, konaklama, temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminat bulunmamaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2021 - 31.12.2021 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 3' dür.

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 306.835 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.

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse ve Oy Adedi	Oranı (%)	(*) A Grubu Hisse ve Oy Adedi	(**) B Grubu Hisse ve Oy Adedi	C Grubu Hisse ve Oy Adedi
Alarko Holding A.Ş.	10.570.843	1.057.084.251	16,42	16.467.000	–	1.040.617.251
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	22.400.102	2.240.010.210	34,78	–	23.500.000	2.216.510.210
Diğer	20.877	2.087.692	0,03	33.000	–	2.054.692
Halka Açık	31.408.178	3.140.817.847	48,77	–	–	3.140.817.847
Toplam	64.400.000	6.440.000.000	100	16.500.000	23.500.000	6.400.000.000

(*) A Grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

(**) B Grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yukarıda açıklanan “Yönetim Kurulu Aday Gösterme” imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.



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 dağıtılabılır 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 dağıtılabılır veya hiç dağıtılmayabilir. Bu durum ise gerekçesiyle birlikte Yönetim Kurulu kararına bağlanıp Genel Kurul' un 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 Kurul' un 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.

Şirketimiz ortaklarına 2021 yılında 50.232.000 TL kâr payı dağıtmıştır.

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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 2021 yılında 6 defa toplanmış ve toplantı sonuçları bir raporla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.



YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu' nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ümit Nuri Yıldız	Başkan Vekili
Mehmet Ahkemoğlu	Üye
Alpaslan Serpen	Üye
Hami Özçelik Çataloğlu	Üye (Bağımsız)
Mustafa Tansu Uslu	Üye (Bağımsız)
Kudret Vurgun	Üye (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.
Yönetim Kurulu' nda 3 bağımsız üye vardır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi için, Yönetim Kurulu üyeleri arasından Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan hükmü gereğince Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesinin görevini yapmaktadır. Yönetim Kurulu üç yıllık seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum olmamıştır.

Bağımsızlık beyanları aşağıda yer almaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu' nun yayımladığı II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" nin 4.3.6 ve 4.3.7 numaralı maddelerinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini sağladığımı, ilgili mevzuat ve esas sözleşmeye uygun şekilde bağımsızlık niteliğini taşıdığımı, bağımsızlığımı etkileyen hususlarda herhangi bir değişiklik olması halinde ise bu durumu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Yönetim Kurulu' na derhal bildireceğimi Yönetim Kurulunun, ortakların ve ilgili bütün tarafların bilgisine sunarım.

Adı Soyadı : Hami Özçelik ÇATALOĞLU
Tarih : 19.02.2021

Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu' nun yayımladığı II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" nin 4.3.6 ve 4.3.7 numaralı maddelerinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini sağladığımı, ilgili mevzuat ve esas sözleşmeye uygun şekilde bağımsızlık niteliğini taşıdığımı, bağımsızlığımı etkileyen hususlarda herhangi bir değişiklik olması halinde ise bu durumu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Yönetim Kurulu' na derhal bildireceğimi Yönetim Kurulunun, ortakların ve ilgili bütün tarafların bilgisine sunarım.

Adı Soyadı : Mustafa Tansu USLU
Tarih : 19.02.2021

Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu' nun yayımladığı II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" nin 4.3.6 ve 4.3.7 numaralı maddelerinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini sağladığımı, ilgili mevzuat ve esas sözleşmeye uygun şekilde bağımsızlık niteliğini taşıdığımı, bağımsızlığımı etkileyen



hususlarda herhangi bir değişiklik olması halinde ise bu durumu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Yönetim Kurulu' na derhal bildireceğimi Yönetim Kurulunun, ortakların ve ilgili bütün tarafların bilgisine sunarım.

Adı Soyadı : Kudret VURGUN

Tarih : 19.02.2021

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri, görev süreleri ve şirket dışındaki görevleri Faaliyet Raporunun önceki bölümlerinde ve Şirketin internet sitesinde yayımlanmıştır. Mükerrerliğe yol açmamak için burada tekrar yer verilmemiştir.

Beş yıllık bir süreçte Yönetim Kurulunda bir kadın üye bulundurulması hedefini sağlamak ve gerekli çalışmaları yapmak üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu Komitenin çalışmalarını yıllık olarak değerlendirecektir.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır.

Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

1960 yılında İstanbul' da doğdu. 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2002 yılında Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Yönetici İşletme Yüksek Lisans eğitimini tamamladı.

1986 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' nda görev yapmaya başladı. Alarko Topluluğu' na bağlı şirketlerin çeşitli birimlerinde orta ve üst kademe yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 2001 yılında Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Genel Müdürlük görevine getirildi. Halen bu görevini sürdürmektedir.

Evli ve iki çocuk babası olan Harun Hanne Moreno İngilizce ve İspanyolca bilmektedir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu şirketin işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak, ayda bir kez toplanması zorunludur. Yönetim Kurulu Başkanı diğer üyelerin ve Genel Müdürün görüşlerini alarak, toplantı gündemini hazırlar, toplantıdan 3 gün önce bütün üyelere gönderir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu' na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur. Yönetim Kurulu' nda her üyenin bir oy hakkı bulunur. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin Yönetim Kurulu toplantılarında ilişkili Yönetim Kurulu üyesi oy kullanmaz. Yönetim Kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği' nde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu dönem içinde 19 toplantı yapmıştır. Yapılan 19 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2021 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi ve önemli nitelikte işlem yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları zararlar Alarko Holding A.Ş. tarafından 25.07.2020 - 25.07.2021 tarihleri arası sigorta ettirilmiştir.



YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN ÇALIŞMA ESASLARI VE ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği ve Türk Ticaret Kanunu' nda yer alan hükümler çerçevesinde, komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitelerin tamamı icracı olmayan üyelere oluşmaktadır.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere oluştuklarına ilişkin bilgiler Kamuyu Aydınlatma platformunda (KAP) kamuya açıklanmış olup ayrıca Şirketimiz internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Komiteler tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar Yönetim Kurulu' na öneri olarak sunulmakta, nihai karar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş, Komite Başkanlığı' na Bağımsız Üye Mustafa Tansu USLU, Komite Üyeliklerine üye Mustafa FİLİZ, üye Mehmet AHKEMOĞLU ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Metin FRANKO seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi 2021 yılında 3 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve faaliyetleri konusunda Yönetim Kuruluna rapor sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi;

- Yatırımcı İlişkileri biriminin çalışmalarının gözetimini yapmıştır.
- Şirketin performans değerlendirme sistemini gözden geçirmiştir.
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulamasını değerlendirmiştir. Yapılan değerlendirmede Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında hazırlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu hakkında bilgi alınmıştır.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Kudret VURGUN, Komite Üyeliklerine üye Mustafa FİLİZ, üye Ümit Nuri YILDIZ ve üye Mehmet AHKEMOĞLU seçilmiştir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2021 yılında 6 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve toplantı sonuçları bir raporla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; düzenleme ve yasal mevzuat kapsamında Şirket' in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi konularında çalışmalar yapmıştır.

- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komitenin Başkanlığına Bağımsız Üye Mustafa Tansu USLU, Üyeliğine ise Bağımsız Üye Kudret VURGUN seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komite 2021 yılında 5 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanmış, bir rapor ile Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite;

- Şirket yönetimi, bağımsız denetim kuruluşu ve iç denetçilerin düzenlemiş olduğu raporları değerlendirmek sureti ile iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmıştır.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşunu ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirlemiş ve Yönetim Kuruluna bildirmiştir.



- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tablolarının, şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de alarak kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmiştir.
- Bağımsız denetim kuruluşu faaliyetlerini gözden geçirmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasından Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hüküm gereğince Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi' nin görevini yapmıştır.

Yönetim Kurulunun yapılanması gereği Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 3 kişidir. Oluşturulan komitelerin başkanları ve Denetimden Sorumlu Komitenin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerektiğinden, bazı bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirketimiz tarafından oluşturulan insan kaynakları politikası, her yıl düzenli olarak yayımlanan Politikamız Kitapçığında açıklanmakta ve yıllık toplantılarla çalışanlara duyurulmaktadır.

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır. İşe eleman alımında, görevin gerektirdiği fizyolojik, psikolojik ve entelektüel özellikler dikkate alınır. Bu özellikleri ölçmek ve değerlendirmek üzere mutlaka bir yazılı test uygulanır. İnsan kaynakları birimi tarafından yapılan ilk değerlendirmeden sonra, personeli istihdam edecek birimin yöneticisi de mutlaka bir görüşme yapar.

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.

Diğer yandan, her yıl belirli sayıdaki personele gösterdiği yüksek performans nedeniyle "Altın Rozet" verilmekte, düzenlenen "Buluş Ödülü" yarışmasını kazananlara da ödül verilmektedir. Bu yolla yaratıcılığı yüksek personelin motivasyonu yükseltilmektedir.

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

ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ve tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mensupları ve Yönetimi tarafından kabul edilen, Alarko Şirketler Topluluğu Felsefesi'nde de belirtilen etik kurallar aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Bu etik kurallar Şirketin politikaları, hedefleri, prosedürleri ve ilkeleri ile bütünlük içindedir.

- Tüm faaliyetinde devlete, müşteriye, paydaşa, personele, ortağa, alt ve yan sanayiye daima dürüst davranmak.
- Tüm faaliyetinde doğayı ve kurum içi sosyal dengeyi korumak.
- Müşteriyi zorlamadan yönlendirmek ve müşteri isteklerini öncelikle yerine getirmek.
- Kaliteyi daima ön planda tutmak, müşteri verilenle yetinse ve memnun olsa dahi, ona daha iyisini daha ucuza vermeye çalışmak.
- Bu şartlar altında paydaşların hakkı olan kârı gerçekleştirmek.



- Kurumsallaşmış veya başka bir deyimle, faaliyetini sistem ve prosedürlerle bağlamış bir kurum olarak ekip çalışmasını önde tutmak, kârı, zararı, başarıyı ve başarısızlığı paylaşmak.

Politikalarımız bu felsefe doğrultusunda yönlendirilmiş bulunmaktadır. Bu felsefe, şirket ve müesseselerimize ait muhtelif birimlerin görünen yerlerine çerçevelenip asılmıştır. Her yıl yapılan Politikalar Toplantısı ve yayımlanan Politikamız Kitabı ile, tüm çalışanlar bilgilendirilmektedir. Ayrıca Şirketimize yeni katılanlar yapılan eğitimlerle bu felsefe ve kurallar konusunda bilgilendirilmektedir.

Etik kuralları içeren bu felsefemiz ayrıca kurum içi intranet sisteminde ve www.alarkoyatirim.com.tr web sitesinde yayımlanmaktadır. Tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mensupları bu kurallara uymakla yükümlüdür. Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir. Etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal Yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Etik Kurallar ayrıca Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içinde yayımlanmıştır.

Yönetim Kurulu; Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşkuyla bilinen ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu' na inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar. İhlalin sabit olması halinde, gerekli disiplin cezaları verilir.

Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

Gerek dönem içinde gerekse geçmiş yıllarda, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine hiçbir dava açılmamış, herhangi bir uyarı alınmamıştır.

MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	2021 Yılı	2020 Yılı
Net Satış Hasılatı	122.022.298 TL	26.828.787 TL
Net Dönem Kârı	1.261.477.309 TL	330.185.303 TL
Cari Oran	22,21	59,72
Likidite Oranı	22,10	59,42
Borç Özkaynak Oranı	% 1,15	% 0,95
Aktif Toplamı	3.095.184.874 TL	1.827.244.961 TL

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 özkaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 48 TL' dir.



Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Tasınmazın Ekspertiz Değeri (TL)		Tasınmazın Kira Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil	KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskiçe Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	27.12.2021	114.715.000	135.363.700	-	-
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	27.12.2021	127.995.000	151.034.100	-	-
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	27.12.2021	19.075.000	22.508.500	75.500	89.090
- 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.	27.12.2021	19.775.000	23.334.500	86.500	102.070
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.943 m ² tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	27.12.2021	9.815.000	11.581.700	70.000	82.600
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemaya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	27.12.2021	91.150.000	107.557.000	-	-
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemaya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	27.12.2021	1.291.500.000	1.523.970.000	78.550.000	92.689.000
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesi'nde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 no.lu parselde konumlu tesis.	27.12.2021	109.145.000	128.791.100	186.000	219.480
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	27.12.2021	53.560.000	63.200.800	335.000	395.300
- 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.	27.12.2021	19.605.000	23.133.900	90.000	106.200
- Bodrum Hillside Otel	Bodrum / Muğla Gündoğan mevki 363 Ada 8 No.lu parsel 19.878,06 m ² ve 363 Ada 9 No.lu parsel 21.951,78 m ² de bulunan otel konaklama üniteleri	09.11.2021	429.000.000	506.220.000	-	-
TOPLAM			2.285.335.000	2.696.695.300	79.393.000	93.683.740



ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	523.024.697	79,04
Vadeli Döviz Tevdiat	123.734.801	18,70
Hisse Senedi	14.539.054	2,20
Yatırım Fonları	314.672	0,05
Vadesiz TL Mevduat	57.159	0,01
TOPLAM	661.670.383	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.696	0,02

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)	
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	1.500.000	29.12.20	51.000	-	31.12.2021 tarihi itibarıyla kirada değildir.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	3.500.000	29.12.20	71.000	85.930	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	5.100.000	29.12.20	270.500	397.431	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.750.000	29.12.20	69.000	158.072	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.288.000	29.12.20	145.000	150.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	3.000.000	29.12.20	60.000	139.173	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	440.586.125	29.12.20	33.450.000	112.630.711	

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. İşletme sözleşmesine göre, söz konusu dükkanların kira gelirleri işletmeci şirkete aittir. 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 Tarım ve 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.



KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

- Genel Kurulumuzun onayına sunulan, Şirketimizin 2021 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 1.261.477.309 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasını,
- Yıl içinde yapılan 850.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.262.327.309 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 106.260.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 10.304.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2022 tarihinde başlanmasını

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

Buna göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca kâr dağıtımını aşağıdaki şekildedir.

Dönem Kârı	1.261.477.309 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal tavana ulaşmıştır)	-
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı.....	1.261.477.309 TL
Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1.262.327.309 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı.....	106.260.000 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	10.304.000 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan.....	1.144.913.309 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	%165,00
Dağıtılacak Kâr Payının Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	%8,42



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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 faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ("URF"), Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ("KYBF") ve raporun diğer ilgili bölümlerinde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Bu madde kapsamında işlem yoktur.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					



	Uyum Durumu					Açıklama
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketin beraberinde hakimiyet ilişkisini gerektiren karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					



	Uyum Durumu					Açıklama
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X					
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararlar Alarko Holding A.Ş. tarafından 25.07.2020 - 25.07.2021 tarihleri arası sigorta ettirilmiştir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.		X				Yönetim Kurulunda bir kadın üye bulundurulması hedefini sağlamak ve gerekli çalışmaları yapmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu Komitenin çalışmalarını yıllık olarak değerlendirmektedir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim / muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					



	Uyum Durumu					Açıklama
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamış, aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmamıştır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Oluşturulan Komitelerin başkanları ve Denetimden Sorumlu Komitenin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerektiğinden, bazı bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi / kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler tarafından danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır. Ancak kişi bazında açıklama yapılmamıştır.



KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	45 adet fiziki, 37 adet sanal toplantı yapılmıştır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/913660
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	https://www.alarkoyatirimcom.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ticaret-sicil-ve-ana-sozlesme
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921546
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ticaret-sicil-ve-ana-sozlesme ,madde no: 20,21,22,23,24
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	-
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%34,78
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kâr Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/kar-daqitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Kâr dağıtımı yapılmıştır.



Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
29.03.2021	0	%51,37	%0,14	%51,23	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/g-kurul-katirim-ve-tutanaklar	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/g-kurul-katirim-ve-tutanaklar	-	0	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/921546

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ortaklik-ve-yonetim-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler 5. sayfa / Yönetim Kurulu - 13. sayfa
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Değerlendirme - 15. sayfa
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları - 14. sayfa
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyetlerimize İlişkin Diğer Bilgiler - 9. sayfa
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu - 8. sayfa
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	-
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5' i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyetlerimize İlişkin Diğer Bilgiler - 9. sayfa
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Personele İlişkin Bilgiler - 11. sayfa, İnsan Kaynakları Politikası - 16. sayfa, Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk - 16. sayfa



3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	-
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	Metin Franko Tel: (0212) 310 34 14 metin.franko@alarko.com.tr Fatma Acar Tel: (0212) 310 34 63 fatma.acar@alarko.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Halefiyet planı Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet Raporu/İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet Raporu/İnsan Kaynakları Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet Raporu/Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet Raporu/Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet Raporu/Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
4. YÖNETİM KURULU - I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	29.03.2021
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır



Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	2
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması 12. sayfa
Yönetim kurulu başkanının adı	Mustafa FİLİZ
İcra başkanı / genel müdürün adı	Genel Müdür - Harun Hanne MORENO
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	-
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	-
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	-

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı / Soyadı	İcra Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Mustafa FİLİZ	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye değil	29.03.2006	-	-	-	-
Ümit Nuri YILDIZ	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye değil	08.07.2020	-	-	-	-
Mehmet AHKEMOĞLU	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye değil	27.03.2009	-	-	-	-
Alpaslan SERPEN	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye değil	08.07.2020	-	-	-	-
Hami Özçelik ÇATALOĞLU	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye	29.03.2021	-	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Mustafa Tansu USLU	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye	26.03.2018	-	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Kudret VURGUN	İcra Görevli Değil	Bağımsız üye	25.03.2016	-	Değerlendirildi	Hayır	Evet



4. YÖNETİM KURULU - II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	19
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar-Faaliyet-Raporu/ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Değerlendirme - 15. sayfa
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/229158 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/198295

Yönetim Kurulu Komiteleri - I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi	-	Mustafa Tansu USLU	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi	-	Kudret VURGUN	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Mustafa Tansu USLU	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Mustafa FİLİZ	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Mehmet AHKEMOĞLU	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Metin FRANKO	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Kudret VURGUN	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Mustafa FİLİZ	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Ümit Nuri YILDIZ	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Mehmet AHKEMOĞLU	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi



4. YÖNETİM KURULU - III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Değerlendirme - 15. sayfa
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Değerlendirme - 15. sayfa
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesinin görevlerini yerine getirmektedir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu / Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Değerlendirme - 15. sayfa
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesinin görevlerini yerine getirmektedir.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu - 8. sayfa, Faaliyetlerimiz Hakkında Genel ve Diğer Bilgiler - 9. sayfa
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	https://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ucret-belirleme-politikasi
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar - 11. sayfa

Yönetim Kurulu Komiteleri - II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	%100	%100	5	5
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	%100	%25	3	3
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	%100	%25	6	6



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Genel İlkeler

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sürdürülebilirlik kapsamında çevre, sosyal ve kurumsal yönetim ilkelerini uygulamaların ve projelerin odağına koyarak yönetmektedir.

Yapılmış ve yapılmakta olan bütün projelerde çevreye duyarlılık ön planda tutulurken, tüm projelerde İSG ve çevre performanslarını hem proje hem de kişi bazında ölçerek sürekli geliştirmekteyiz.

İşletmeci firmalara kiraya verdiğimiz varlıkların yönetiminde de bu hususlara önem verilmesine özen gösteriyoruz.

Şirketimiz portföyünde bulunan Fethiye'deki Hillside Beach Club tatil köyü markası ile yürütülen faaliyetler kapsamında Çevre Yönetim Sistemleri periyodik olarak "Yönetimin Gözden Geçirmesi Toplantıları" kapsamında raporlanmaktadır.

Bir önceki yıl verilen hedef ve gerçekleştirme oranı ile gelecek yıl hedefi verilmektedir.

Çevresel İlkeler

Çevresel ilkeler kapsamında Şirketimiz bünyesinde yer alan Fethiye'deki Hillside Beach Club Tatil Köyü varlığımızı işletmeci firma olarak yöneten Turizm Grubu, ISO 18001, Gıda Güvenliği 22000, Çevre Yönetimi 14001, Güvenli Turizm Sertifikası, Sıfır Atık Temel Belgesi, Mavi Bayrak Belgesi, HACCP Altın Sertifika ve Travelife Gold belgelerine sahip olmakla beraber, düzenli denetimden geçmekte ve uyum sağlamaktadır.

Çevre kirliliği ve katı tehlikeli atık kirliliği ile ilgili düzenlemelere uyum gösterilir. ISO 18001, Çevre Yönetimi 14001 uygulamalarına ve kaidelerine riayet edilir.

Çevresel sorunlarla mücadele amacıyla her sene fidan dikimi gerçekleştirilmekte, yıllık elektrik, gaz ve su tüketimi azaltma çalışmaları uygulanmaktadır. Kimyasal tüketimi azaltma hedefi takip edilirken, personele bu konuda eğitim verilmektedir.

Sosyal İlkeler

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de görev alacak tüm çalışanlarla yapılan iş sözleşmesinde ve insan kaynakları prosedürlerinde hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlanmaktadır. İşe alımda fırsat eşitliği tabi olunan mevzuatlar kapsamındaki politikalar ile uygulanmaktadır. Ayrımcılığa, eşitsizliğe, insan hakları ihlallerine, çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik Çalışma ve Sosyal Güvenlik Mevzuatı ve İş Kanunu'nda belirtilen şekilde uygun şartlar sağlanmaktadır.

Kişisel verilerin korunmasına dair süreç ve politikalar oluşturulmuş, düzenli olarak güncellenerek kontrol edilmektedir.

Hillside işletmemizde müşteri memnuniyetine önem verilerek Müşteri Anket Formu kullanılmakta olup, her yıl düzenli olarak müşterilere yollanarak memnuniyetleri ölçülür ve gerekli görüldüğünde ivedilikle aksiyon alınır.

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ve tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mensupları ve Yönetimi tarafından kabul edilen, Alarko Şirketler Topluluğu Felsefesi'nde de belirtilen etik kurallar ve prensipler Faaliyet Raporunun "Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk" başlığı altında paylaşılmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik kurumsal yönetim stratejisinde odak noktasındadır. Rüşvet ve yolsuzlukla ilgili olarak disiplin prosedürü uygulanmaktadır.



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM AŞ
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak No:27
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul - Turkey

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin ("Şirket") 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirketin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.



b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirketin denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Onur Ünal'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited


Onur Ünal, SMMM
Sorumlu Denetçi

25 Şubat 2022
İstanbul, Türkiye



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM AŞ
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak No:27
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul - Turkey

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 2.190.261.137 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye



etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Onur Ünal'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited


Onur Ünal, SMMM
Sorumlu Denetçi

25 Şubat 2022
İstanbul, Türkiye



BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLAR



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		667.136.878	669.658.557
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	124.106.632	9.710.342
Finansal Yatırımlar	4	395.484.549	630.367.091
Ticari Alacaklar		140.777.320	25.345.660
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,26	140.472.759	25.006.214
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	304.561	339.446
Stoklar	8	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		1.160.622	715.356
Diğer Dönen Varlıklar	15	151.891	248.373
ARA TOPLAM		664.952.749	669.658.557
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	16	2.184.129	-
DURAN VARLIKLAR		2.428.047.996	1.157.586.404
Finansal Yatırımlar	4	142.080.898	122.232.426
Diğer Alacaklar		75.584	63.984
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	75.584	63.984
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9	95.493.521	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	2.190.261.137	1.035.220.000
Maddi Duran Varlıklar	11	26.846	32.438
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		110.010	37.556
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	110.010	37.556
TOPLAM VARLIKLAR		3.095.184.874	1.827.244.961

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30.034.305	11.214.125
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.276.511	2.276.511
Ticari Borçlar		7.921.900	6.341.218
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,26	397.156	4.744
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	7.524.744	6.336.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	94.050	72.635
Diğer Borçlar		19.674.993	2.464.533
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	19.674.993	2.464.533
Ertelenmiş Gelirler		66.851	59.228
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.117.891	5.936.167
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.088.541	4.004.635
Diğer Borçlar		2.591.942	1.611.048
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.591.942	1.611.048
Uzun Vadeli Karşılıklar		437.408	320.484
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	437.408	320.484
ÖZKAYNAKLAR		3.060.032.678	1.810.094.669
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,17	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1,17	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	17	(19.763.998)	(21.995.618)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		13.222.404	9.871.254
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar / (Kayıplar)	4	13.277.599	9.888.473
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(55.195)	(17.219)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		30.804.310	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları		30.804.310	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	17	1.660.631.817	1.385.692.663
Net Dönem Kârı / (Zararı)	25	1.261.477.309	330.185.303
TOPLAM KAYNAKLAR		3.095.184.874	1.827.244.961



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	Geçmiş Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	122.022.298	26.828.787
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.543.441)	(1.910.720)
BRÜT KÂR		120.478.857	24.918.067
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(4.667.975)	(3.971.816)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.171.468.579	322.150.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(29.223.407)	(11.938.896)
ESAS FAALİYET KÂRI		1.258.056.054	331.158.227
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	163.591	389.349
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından / (Zararlarından) Paylar	9	4.255.675	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI		1.262.475.320	331.547.576
Finansman Giderleri (-)	23	(998.011)	(1.362.273)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI		1.261.477.309	330.185.303
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI		1.261.477.309	330.185.303
DÖNEM KÂRI	25	1.261.477.309	330.185.303
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar / (Kayıplar)	4,17	5.694.746	5.555.882
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	(37.976)	6.578
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar	9	30.804.310	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		36.461.080	5.562.460
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.297.938.389	335.747.763
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	20,4988	5,3655

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (TL)

	Not	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 Tarihli 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	17	53.749.206	(53.749.206)	-	-	-	-	9.634.853	339.368.088	(349.002.941)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	5.555.882	6.578	-	-	-	330.185.303	335.747.763
Kâr Payları	17	-	-	1.802.462	-	-	-	(1.802.462)	1.802.462	(40.572.000)	(38.769.538)
31 Aralık 2020 İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)		64.400.000	963.372	(21.995.618)	9.888.473	(17.219)	-	40.977.695	1.385.692.663	330.185.303	1.810.094.669
1 Ocak 2021 Tarihli 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	17	-	-	-	-	-	-	9.551.389	270.401.914	(279.953.303)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	5.694.746	(37.976)	30.804.310	-	-	1.261.477.309	1.297.938.389
Kâr Payları	17	-	-	2.231.620	-	-	-	(2.231.620)	2.231.620	(50.232.000)	(48.000.380)
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış / (Azalış)	17.c	-	-	-	(2.305.620)	-	-	-	2.305.620	-	-
31 Aralık 2021 İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)		64.400.000	963.372	(19.763.998)	13.277.599	(55.195)	30.804.310	48.297.464	1.660.631.817	1.261.477.309	3.060.032.678

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	Geçmiş Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		631.314.123	(83.366.406)
Dönem Kârı / Zararı		1.261.477.309	330.185.303
Dönem Net Kârı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler :		(939.044.161)	(219.813.831)
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11,12	23.296	20.351
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	14	101.874	74.039
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	(41.463.596)	(18.512.886)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(190.237.604)	(51.278.732)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları / Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	10,21	(703.063.443)	(149.703.118)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler	9	(4.255.675)	-
- Kâr / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(149.013)	(413.485)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(99.683.924)	10.955.049
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(115.446.238)	10.330.583
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(11.600)	(33.550)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	1.580.682	2.789.523
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	18.191.354	(2.131.155)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.998.122)	(352)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		222.749.224	121.326.521
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	(712.866.099)	(745.846.204)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.121.453.924	541.241.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	(22.926)	(88.588)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(467.001.359)	12.001.523
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	2,12	(49.474.200)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12	(90.158)	(16.776)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(451.977.694)	(3.176.882)
Alınan Temettüler	22	1.738.807	389.349
Alınan Faiz		32.801.886	14.805.832
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(49.916.474)	(40.526.063)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(1.916.094)	(1.756.525)
Ödenen Temettüler	17	(48.000.380)	(38.769.538)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		114.396.290	(111.890.946)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.710.342	121.601.288
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	124.106.632	9.710.342

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1- ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket' in ana faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ortaklar				
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.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 17 (b)).

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

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

31 Aralık 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 finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %50 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Şubat 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul' un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

TFRS' ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket' in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket' in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye' de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları' na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No' lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.



2.3 Düzeltmeler :

İlişikteki finansal tablolar TFRS' ye göre hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir.

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanının TMS 16' ya uygun olarak düzeltilmesi
- TMS 19' a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi
- Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi
- TFRS 16' ya göre kullanım hakkı varlıklarının muhasebeleştirilmesi

2.4 Netleştirme :

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi :

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

2.6 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler :

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

2.7 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.



2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları :

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

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

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

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

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

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

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

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

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 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk



düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021’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” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3 Değişiklikleri – 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 yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16 Değişiklikleri - 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 değerlendirilken 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 getirmede sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de “muhasebe tahminleri” için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 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, 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 KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021’de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1’de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS’de “kayda değer” teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi “önemli” terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. ‘Önemli’ TFRS’de tanımlanmış bir terimdir ve KGK’ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Ağustos 2021’de KGK, TMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 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. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin 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.

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti :

Finansal Araçlar :

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları



yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları



ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltilmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.



Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- (a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- (b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- (c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,



- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müstereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kâr veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluşukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda



bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr / zarar, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanen gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki Türk Lirası'nın alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi duran varlıklar için amortisman, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	40 - 50 yıl
Yerüstü düzenleri	10 yıl
Makine, tesis ve cihazlar	4 - 5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	4 - 16 yıl
Diğer maddi duran varlıklar	5 yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar,



enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden, aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmişlerdir:

	Ekonomik Ömrü
Özel maliyetler	2 - 33 yıl
Haklar	3 - 32 yıl

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.



Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr / zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında bu varlıkların defter değerinin, aksine bir varsayım olmaması durumunda, satış yolu ile tamamen geri kazanıldığı varsayılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün itfa edilebilir olması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek ekonomik faydaların satış yolundan ziyade zaman içinde tümüyle kullanılması amacı güden bir işletme modeli çerçevesinde elde bulundurulması aksine bir



varsayımdır. Şirket Yönetimi, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünü inceleyerek, hiçbir yatırım amaçlı gayrimenkulünün yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek ekonomik faydaların satış yolundan ziyade zaman içinde tümüyle kullanılması amacı güden işletme modeline göre elde tutulmadığına kanaat getirmiştir. Bu nedenle yönetim TMS 12'deki değişikliklerde belirtilen "satış" varsayımının aksi bir varsayımı ifade etmediğini belirtmiştir. Sonuç olarak Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satışından herhangi bir gelir vergisine tabi olmadığından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer değişimi ile ilgili herhangi bir ertelenmiş vergi tutarı muhasebeleştirmemiştir.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Cari vergi

Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır. İstisna kaynaklı olsun olmasın tam mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef gerçek kişi ve kurumlara ve vergiden muaf olan kurumlara nakit olarak dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca %15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2020 yılında %22, 2021 yılında %25 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2021 ve 2020 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 24).



Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Kâr payı ve ikramiye ödemeleri:

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait kârı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kâr payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı:

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edin yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığı kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.



Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kârın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden düşük olanı ile değerlendirilir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.



Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta (Dipnot 33) 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.

2.10 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları :

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Dipnot 10’da belirtmiştir. 2021 ve 2020 yılları değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır.

2.11 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Şirket’in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir. Salgın kaynaklı Şirket’in finansal durumunda önemli bir etki gözlemlenmemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değişiklikler analiz edilmiş ve gerekli değişiklikler mali tablolara yansıtılmıştır.

2.12 İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 31 Aralık 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: İşlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri	(55.520.710)

**Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda
muhasebeleştirilen şerefiye**

6.355.240



3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	123.791.960	8.085.592
- vadesiz TL mevduat	57.159	195.480
- vadeli döviz mevduat (*)	123.734.801	7.890.112
B Tipi Likit Fonlar	314.672	1.624.750
Toplam (Dipnot 27 (i))	124.106.632	9.710.342

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 17 Ocak 2022 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 1,25 ve %0,05 olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.788 TL dir (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 1,35 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.958 TL dir).

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

4- FİNANSAL YATIRIMLAR

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

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	386.747.440	% 3,12	26.09.2022	624.052.058	% 3,12	30.03.2021
ABD Doları	–	–	–	1.503.363	% 3,12	26.09.2021
Toplam	386.747.440			625.555.421		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	8.737.109	%3,18	10.02.2022	4.811.670	%3,18	10.08.2021
Toplam	8.737.109			4.811.670		



İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

31 Aralık 2021				31 Aralık 2020		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	–	–	–	24.152.136	%3,12	26.09.2022
Toplam	–			24.152.136		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

31 Aralık 2021				31 Aralık 2020		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	127.540.148	%3,18	10.08.2024	76.832.536	%3,18	10.08.2024
Toplam	127.540.148			76.832.536		

31 Aralık 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'lerden 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).

Şirket, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tuttuğu Eurobond'larını itfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilmektedir, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tuttuğu Eurobond'larını gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlık olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

31 Aralık 2021			31 Aralık 2020	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. (*)	–	1.312	–	1.553
Alarko Enerji A.Ş. (*)	–	241	–	–
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	–	143	–	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	–	14.539.054	–	10.205.753
Mosalarko A.O.	–	–	10	11.040.305
Toplam	–	14.540.750	10	21.247.754

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.



Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 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, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 4.333.301 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 13.277.599 TL olmuştur. (Dipnot 17(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 31 Aralık 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 2.12 ve Dipnot 9).

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

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

5- BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.276.511	2.276.511
Toplam (Dipnot 25 (ii))	2.276.511	2.276.511

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.088.541	4.004.635
Toplam (Dipnot 25 (ii))	2.088.541	4.004.635



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

6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, (Dipnot 27(i))	304.561	339.446
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, (Dipnot 26(a) ve 27(i))	140.472.759	25.006.214
Toplam	140.777.320	25.345.660

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar, (Dipnot 27(ii))	7.524.744	6.336.474
İlişkili taraflardan ticari borçlar, (Dipnot 26(a) ve 27(ii))	397.156	4.744
Toplam	7.921.900	6.341.218

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

7- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacak detayları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	75.584	63.984
Toplam (Dipnot 25 (i))	75.584	63.984



31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek KDV	14.404.777	491.275
Diğer çeşitli borçlar	3.342.664	45.706
Diğer ödenecek vergiler	1.927.552	1.927.552
Toplam (Dipnot 27(ii))	19.674.993	2.464.533

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	2.591.942	1.611.048
Toplam (Dipnot 27(ii))	2.591.942	1.611.048

8- STOKLAR

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

	31 Aralık 2021				31 Aralık 2020			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
Büyükçekmece Arsası								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	114.715.000	27.12.2021	3.271.735	-	88.520.000	29.12.2020
Toplam	3.271.735	-	114.715.000		3.271.735	-	88.520.000	

Büyükçekmece Arsası : : Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 27 Aralık 2021 ve 29 Aralık 2020 tarihli değerleme raporlarına göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Şirket'in gayrimenkulleri 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.





9- ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Ortaklık Payı %	Ortaklık Tutarı	Ortaklık Payı %	Ortaklık Tutarı
Mosalarko A.O.	50	95.493.521	–	–
Toplam		95.493.521		–

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	–	–
Girişler	62.008.752	–
Dönem kârı / (zararı)	4.255.675	–
Alınan temettüler	(1.575.216)	–
Diğer kapsamlı gelir	30.804.310	–
Kapanış bakiyesi	95.493.521	–

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

	31 Aralık 2021							
	Nakit ve Nakit Benzerleri	Diğer Dönen Varlıklar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Diğer Duran Varlıklar	Toplam Varlıklar	Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Diğer uzun Vadeli Yükümlülükler	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	4.183.757	4.753.011	212.474.678	130.158	221.541.604	8.937.260	34.593.597	43.530.857

	31 Aralık 2020							
	Nakit ve Nakit Benzerleri	Diğer Dönen Varlıklar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Diğer Duran Varlıklar	Toplam Varlıklar	Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Diğer uzun Vadeli Yükümlülükler	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	–	–	–	–	–	–	–	–

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Hasılat	Net Dönem Kârı	Diğer Kapsamlı Gelir	Hasılat	Net Dönem Kârı	Diğer Kapsamlı Gelir
Mosalarko A.O.	14.168.752	9.209.558	30.804.310	–	–	–



10- 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 (Dipnot 21)	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
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı (**)	448.641.137
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 21)	703.063.443
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla	2.190.261.137

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 662.767.310 TL ve 263.797.975 TL'dir (Dipnot 32).

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

(**) Gerçeğe uygun değeri 429.000.0000 TL olan Bodrum Otelin tapu işlemleri 11 Kasım 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmış ve 422.875.000 TL'ye satın alınmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 19.641.137 TL tutarında yatırım yapılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2021		
Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	27.12.2021	1.382.650.000
Bodrum Hillside Otel	09.11.2021	429.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	27.12.2021	53.560.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27.12.2021	19.605.000
Eyüp Topçular – Fabrika	27.12.2021	109.145.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	27.12.2021	9.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	27.12.2021	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	27.12.2021	19.075.000
Maslak Arsası	27.12.2021	127.995.000
Toplam		2.170.620.000



Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Hillside Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
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	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2020

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29.12.2020	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29.12.2020	43.300.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29.12.2020	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29.12.2020	80.605.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29.12.2020	8.895.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29.12.2020	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29.12.2020	13.000.000
Maslak Arsası	29.12.2020	104.290.000
Toplam		1.035.220.000

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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. 2021 yılında portföyüne aldığı Bodrum Otel'in değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili



bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerleme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir :

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsa	6.750	5.500
Bina	5.850 - 26.000	5.250 - 22.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hillside Beach Club Tatil Köyü	1.382.650.000	–	–	1.382.650.000
Bodrum Hillside Otel	429.000.000	–	429.000.000	–
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	53.560.000	–	–	53.560.000
Büyüçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	19.605.000	–	–	19.605.000
Eyüp Topçular - Fabrika	109.145.000	–	109.145.000	–
Ankara Çankaya İş Merkezi	9.815.000	–	9.815.000	–
İstanbul Karaköy İş Merkezi	19.775.000	–	–	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	19.075.000	–	19.075.000	–
Maslak Arsası	127.995.000	–	127.995.000	–
Toplam	2.170.620.000	–	695.030.000	1.475.590.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hillside Beach Club Tatil Köyü	754.600.000	–	–	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	43.300.000	–	–	43.300.000
Büyüçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	15.050.000	–	–	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	80.605.000	–	80.605.000	–
Ankara Çankaya İş Merkezi	8.895.000	–	8.895.000	–
İstanbul Karaköy İş Merkezi	15.480.000	–	–	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	13.000.000	–	–	13.000.000
Maslak Arsası	104.290.000	–	104.290.000	–
Toplam	1.035.220.000	–	193.790.000	841.430.000



3. seviyeden değ erlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem baş ı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık 2021	1 Ocak 31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	841.430.000	701.690.000
Toplam kayıp / kazanç - kâr / zarara yansıtılan	643.823.443	145.363.118
Transferler (*)	(13.000.000)	(8.800.000)
Gerçekleş en	3.336.557	3.176.882
Kapanış bakiyesi	1.475.590.000	841.430.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 122.022.298 TL'dir (31 Aralık 2020 – 26.828.787 TL). İlgili kira gelirleri kar veya zarar ve diğ er kapsamlı gelir tablosunda hasılat içerisinde gösterilmektedir (Dipnot 18).

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, İstanbul Şişhane İş Merkezi'nin gerçeğ e uygun değ eri, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırm a yöntemleri ile hesaplanarak, gelir indirgeme yöntemi üzerinden hesaplanırken, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırm a yöntemi ile hesaplanmıştır. Bu nedenle 2. Seviye olarak değ erlendirilmiştir.

11- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet

	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2021
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	83.712	–	–	83.712
Diğ er maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam	115.301	–	–	115.301

Birikmiş amortismanlar ;

Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	51.274	5.592	–	56.866
Diğ er maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam (Dipnot 18)	82.863	5.592	–	88.455
Net Defter Değ eri	32.438	–	–	26.846



31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet

	Açılış 1 Ocak 2020	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2020
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	73.002	10.710	–	83.712
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam	104.591	10.710	–	115.301

Birikmiş amortismanlar ;

Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	47.163	4.111	–	51.274
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam (Dipnot 18)	78.752	4.111	–	82.863
Net Defter Değeri	25.839	–	–	32.438

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 186.603 TL ve 105.549 TL'dir (Dipnot 32).



12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet

	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2021
Haklar	58.156	5.314	—	63.470
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	204.427	84.844	—	289.271
Ara Toplam	262.583	90.158	—	352.741

Birikmiş itfa payları ;

Haklar	47.679	1.122	—	48.801
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	177.348	16.582	—	193.930
Ara Toplam (Dipnot 20)	225.027	17.704	—	242.731
Net Defter Değeri	37.556	—	—	110.010

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet

	Açılış 1 Ocak 2020	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2020
Haklar	58.156	—	—	58.156
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	198.361	6.066	—	204.427
Ara Toplam	256.517	6.066	—	262.583

Birikmiş itfa payları ;

Haklar	46.843	836	—	47.679
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	161.944	15.404	—	177.348
Ara Toplam (Dipnot 20)	208.787	16.240	—	225.027
Net Defter Değeri	47.730	—	—	37.556

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.



13- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Aralık 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 dükkanları 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.

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 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

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



- c) Şirketin almış olduğu teminat mektuplarının ve teminat senetlerinin toplam tutarı dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminat senetleri	1.184.640	700.005
Alınan teminat mektupları	894.000	690.060
Toplam	2.078.640	1.390.065

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

- e) 31 Aralık 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.

14-ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

İş Kanunu'na göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 8.284,51 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020 – 7.117,17 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,50 enflasyon ve %21,74 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,61 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %3,59). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %100, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).



Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	94.050	72.635
Toplam	94.050	72.635

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	306.835	217.665
İzin karşılığı	130.573	102.829
Toplam	437.408	320.484

Kıdem tazminatı karşılıkları:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	217.655	260.376
Hizmet gideri	47.318	18.829
Faiz gideri	26.812	33.616
Dönem içi ödemeler	(22.926)	(88.588)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	37.976	(6.578)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	306.835	217.655

Kullanılmamış izin karşılıkları :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	102.829	81.235
Dönem içindeki artış / (azalış)	27.744	21.594
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	130.573	102.829



15- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	151.891	248.373
Toplam	151.891	248.373

16- SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Maddi duran varlıklar	2.184.129	–
Toplam	2.184.129	–

Net defter değeri 2.184.129 TL olan maddi duran varlıklar, Bodrum Otel alımı sırasında edinilmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla satış amaçlı sınıflandıran duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

17- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 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 değerinde 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 4.333.301 TL ve 3.161.179 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).



Mosalarko A.O. '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 "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 2.394.703 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 31 Aralık 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 2.12 ve Dipnot 9). 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.

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 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 kârın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- II. Tertip Yedek: Safi kârdan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin %5'i tutarında kâr payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen kârın %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 Kâr / (Zararları)

Geçmiş yıllar kâr / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	1.385.692.663	1.044.522.113
Geçmiş yıl kârları	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.

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' dür.

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 kârdan 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 31 Aralık 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.

18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kira gelirleri	122.022.298	26.828.787
Toplam	122.022.298	26.828.787



Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Verilen hizmet maliyeti	1.543.441	1.910.720
Toplam	1.543.441	1.910.720

19- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	4.667.975	3.971.816
Toplam	4.667.975	3.971.816

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Personel giderleri (Dipnot 20)	2.141.984	1.949.106
Kira giderleri	762.717	676.915
Dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetler	447.446	326.366
Banka masrafları	331.317	177.185
Kamu ve meslek kuruluş katılma payı	223.027	178.101
Vergi resim ve harçlar	131.440	34.889
Mali danışmanlık ve denetim giderleri	91.717	90.416
Diğer danışmanlık giderleri	70.279	43.500
Hukuksal danışmanlık giderleri	54.000	45.000
Dava, icra, noter giderleri	32.875	27.042
Matbaa ve yayın giderleri	26.682	24.097
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12)	23.296	20.351
Haberleşme giderleri	21.909	14.486
Diğer	309.286	364.362
Toplam	4.667.975	3.971.816



20- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Maddi duran varlıklar (Dipnot 11)	5.592	4.111
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 12)	17.704	16.240
Toplam	23.296	20.351

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Personel ücretleri	1.734.240	1.609.121
Personel taşıma giderleri	25.490	23.529
Personel kıdem tazminatı giderleri	22.926	88.588
Personel yemek giderleri	14.844	14.404
Personel sağlık giderleri	10.177	13.994
Diğer personel giderleri	334.307	199.470
Toplam	2.141.984	1.949.106

21- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kambiyo kârları	420.299.819	150.473.852
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 10)	703.063.443	149.703.118
Faiz gelirleri	41.463.596	18.512.886
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	5.471.226	2.481.797
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	590.942	541.602
Diğer menkul kıymet satış kârları	303.126	161.838
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	90.389	88.596
Vade farkı gelirleri	39.512	74.194
Reeskont faiz gelirleri	1.198	25.602
Diğer	145.328	87.387
Toplam	1.171.468.579	322.150.872



Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kambiyo zararları	19.171.740	6.817.205
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	7.496.253	2.822.044
Bağış ve yardımlar	850.000	1.125.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	590.942	541.602
Reeskont faiz gideri	15.755	1.198
Diğer	1.098.717	631.847
Toplam	29.223.407	11.938.896

22- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Temettü Geliri	163.591	389.349
Toplam	163.591	389.349

23- FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanma giderleri	998.011	1.362.273
Toplam	998.011	1.362.273

24- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2021 yılı için %25’dir (2020 - %22). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.



Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir :

Vergi karşılığı mutabakatı :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Ticari bilanço kârı	1.261.477.309	330.185.303
Diğer İndirimler (*)	(1.261.477.309)	(330.185.303)
Ara toplam	—	—
Vergi oranı %25 (2020 %22)	—	—
Vergi Karşılığı	—	—

(*)Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir.

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri :

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır.

25- PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Dönem kârı	1.261.477.309	330.185.303
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	20,4988	5,3655



26- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2021

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	140.487.380	214.319
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(15.755)	—
Alarko Holding A.Ş.	—	180.225
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	1.134	2.612
Toplam (Dipnot 6)	140.472.759	397.156

31 Aralık 2020

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş 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 :

1 Ocak - 31 Aralık 2021

İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.336.557	196.626	290.790	113.221.653
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	—	—	25.140	1.670.077
Alarko Holding A.Ş.	90.158	321.734	823.733	—
Toplam	3.426.715	518.360	1.139.663	114.891.730



1 Ocak - 31 Aralık 2020

İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.176.882	—	290.790	21.947.722
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	—	1.564	—	1.344.347
Alarko Holding A.Ş.	6.066	225.443	721.077	—
Toplam	3.182.948	227.007	1.011.867	23.292.069

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.412.748 TL ve 1.379.722 TL'dir.

27-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 :

i. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminde geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,6 ve 7)	140.472.759	304.561	-	75.584	123.791.960	314.672
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	16.066	-	-	-	-
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	140.472.759	304.561	-	75.584	123.791.960	314.672
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.





31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2020						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,6 ve 7)	25.006.214	339.446	-	63.984	8.085.592	1.624.750
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	23.305	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	25.006.214	339.446	-	63.984	8.085.592	1.624.750
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.



31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir :

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	4.365.052	4.586.470	2.293.235	–	2.293.235
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	397.156	397.156	397.156	–	–
Diğer ticari borçlar (Dipnot 6)	7.524.744	7.524.744	7.524.744	–	–
Diğer borçlar (Dipnot 7)	22.266.935	22.266.935	19.674.993	–	2.591.942
Toplam	34.553.887	34.775.305	29.890.128	–	4.885.177

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	6.281.146	6.879.703	2.293.235	–	4.586.468
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	4.744	4.744	4.744	–	–
Diğer ticari borçlar (Dipnot 6)	6.336.474	6.336.474	6.336.474	–	–
Diğer borçlar (Dipnot 7)	4.075.581	4.075.581	2.464.533	–	1.611.048
Toplam	16.697.945	17.296.502	11.098.986	–	6.197.516



iii. Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 760.115.839 TL'dir (31 Aralık 2020 – 757.377.088 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 76.011.584 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 76.011.584 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda ;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	762.440.850	758.787.705
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	2.325.011	1.410.617
Net döviz pozisyonu (A-B)	760.115.839	757.377.088



Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2021

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	115.681.352	8.678.922
2a. Parasal Finansal Varlıklar	519.219.350	38.954.111
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	—	—
3. Diğer	—	—
4. Dönen Varlıklar	634.900.702	47.633.033
5. Ticari Alacaklar	—	—
6a. Parasal Finansal Varlıklar	127.540.148	9.568.621
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	—	—
7. Diğer	—	—
8. Duran Varlıklar	127.540.148	9.568.621
9. Toplam Varlıklar	762.440.850	57.201.654
10. Ticari Borçlar	—	—
11. Finansal Yükümlülükler	—	—
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	—	—
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	—	—
14. Ticari Borçlar	—	—
15. Finansal Yükümlülükler	—	—
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.325.011	174.119
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.325.011	174.119
18. Toplam Yükümlülükler	2.325.011	174.119
19. Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu (9-18)	760.115.839	57.027.535
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	760.115.839	57.027.535



Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2020

	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 Varlıklar	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 Varlıklar	100.984.672	13.757.193
9. Toplam Varlıklar	758.787.705	103.370.030
10. Ticari Borçlar	—	—
11. Finansal Yükümlülükler	—	—
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	—	—
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	—	—
14. Ticari Borçlar	—	—
15. Finansal Yükümlülükler	—	—
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.410.617	192.169
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—
17. Uzun Vadeli 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



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

31 Aralık 2021		31 Aralık 2020		
Kâr / Zarar		Kâr / 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	76.011.584	(76.011.584)	75.737.709	(75.737.709)
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	76.011.584	(76.011.584)	75.737.709	(75.737.709)
Toplam	76.011.584	(76.011.584)	75.737.709	(75.737.709)

v. Faiz Riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Sabit faizli finansal araçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	4.365.052	6.281.146
Toplam	4.365.052	6.281.146

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 1.453.905 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2020 – 1.020.575 TL) (Dipnot:4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri ;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek



- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak kârlılığını artırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borç	35.152.196	17.150.292
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(124.106.632)	(9.710.342)
Net Borç	(88.954.436)	7.439.950
Toplam Özkaynak	3.060.032.678	1.810.094.669
Toplam Sermaye	2.971.078.242	1.817.534.619
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%0	%0

28- FİNANSAL ARAÇLAR (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri
31 Aralık 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	124.106.632	—	—	—	124.106.632
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	304.561	—	—	—	304.561
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	140.472.759	—	—	—	140.472.759
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	75.584	—	—	—	75.584
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	386.747.440	136.277.257	14.540.750	—	537.565.447
Finansal yükümlülükler					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	—	—	—	(4.365.052)	(4.365.052)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	—	—	—	(7.524.744)	(7.524.744)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	—	—	—	(397.156)	(397.156)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	—	—	—	(22.266.935)	(22.266.935)



31 Aralık 2020	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri
Finansal varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	9.710.342	—	—	—	9.710.342
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	339.446	—	—	—	339.446
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	25.006.214	—	—	—	25.006.214
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	63.984	—	—	—	63.984
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	649.707.557	81.644.206	21.247.754	—	752.599.517
Finansal yükümlülükler					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	—	—	—	(6.281.146)	(6.281.146)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	—	—	—	(6.336.474)	(6.336.474)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	—	—	—	(4.744)	(4.744)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	—	—	—	(4.075.581)	(4.075.581)

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 değerleme 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.

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 direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	14.539.054	14.539.054	–	–
Finansal yatırımlar (Eurobond)	136.277.257	–	136.277.257	–



**Raporlama tarihi itibarıyla
gerçeğe uygun değer seviyesi**

	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
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

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, 31 Aralık 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



29- 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.

30- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

31- BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	104.000	90.000
Toplam	104.000	90.000

32- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir ;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 10)	662.767.310	263.797.975
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 11)	191.658	105.549
Toplam	662.958.968	263.903.524

33- EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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) 31 Aralık 2021	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	661.670.383	751.267.858
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu			
B	Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md. 24/(a)	2.193.532.872	1.038.491.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	95.495.217	11.042.001
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		144.486.402	26.443.367
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.095.184.874	1.827.244.961
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4.365.052	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	3.060.032.678	1.810.094.669
	Diğer Kaynaklar		30.787.144	10.869.146
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.095.184.874	1.827.244.961
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2021	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	123.791.960	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)	131.266.735	107.561.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	95.493.521	11.040.305
C2	İşletmecisi 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/(İ)	14.539.054	10.205.753



	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek 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 İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 70,87	% 56,83	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 24,46	% 41,72	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,09	% 0,60	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,24	% 5,89	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,24	% 0,51	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 4,00	% 0,44	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,47	% 0,56	≤ % 10

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

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarına göre %70,87 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarına göre %24,46 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %4,00 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.

105

106

ALARKO MERKEZİ
Muallim Naci Caddesi No: 69
34347 Ortaköy - İSTANBUL

Tel : (0 212) 310 33 00 Pbx
(0 212) 227 52 00 Pbx
Faks : (0 212) 261 84 31

web site: www.alarkoyatirim.com.tr
e-mail: agmyo@alarko.com.tr

Ticaret Sicil Numarası
İstanbul, 155313

Mersis No
0051-0023-0400-0016