

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		614.366.930	667.136.878
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	160.677.957	124.106.632
Finansal Yatırımlar	4	427.018.967	395.484.549
Ticari Alacaklar		19.772.981	140.777.320
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	19.381.495	140.472.759
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	391.486	304.561
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		3.134.512	1.160.622
Diğer Dönen Varlıklar		219.202	151.891
Ara Toplam		614.095.354	664.952.749
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		271.576	2.184.129
Duran Varlıklar		2.546.294.624	2.428.047.996
Finansal Yatırımlar	4	167.327.220	142.080.898
Diğer Alacaklar		75.584	75.584
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		75.584	75.584
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	8	183.217.626	95.493.521
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.195.450.315	2.190.261.137
Maddi Duran Varlıklar		109.040	26.846
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		114.839	110.010
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		114.839	110.010
TOPLAM VARLIKLAR		3.160.661.554	3.095.184.874

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		127.786.282	30.034.305
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.133.396	2.276.511
Ticari Borçlar		9.189.688	7.921.900
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	606.477	397.156
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	8.583.211	7.524.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		793.812	94.050
Diğer Borçlar		9.409.386	19.674.993
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.409.386	19.674.993
Ertelenmiş Gelirler		-	66.851
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		106.260.000	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.336.437	5.117.891
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	-	2.088.541
Diğer Borçlar		2.820.125	2.591.942
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.820.125	2.591.942
Uzun Vadeli Karşılıklar		516.312	437.408
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	516.312	437.408
ÖZKAYNAKLAR		3.029.538.835	3.060.032.678
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,11	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(19.763.998)	(19.763.998)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	8	(21.367.247)	-
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		27.060.688	13.222.404
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	27.106.275	13.277.599
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(45.587)	(55.195)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		31.134.265	30.804.310
-Yabancı Para Çevrim Farkları		31.134.265	30.804.310
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	58.601.464	48.297.464
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	11	2.805.545.126	1.660.631.817
Net Dönem Karı / (Zararı)	15	82.965.165	1.261.477.309
TOPLAM KAYNAKLAR		3.160.661.554	3.095.184.874

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2022 31 Mart 2022	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2021 31 Mart 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	12.054.083	7.471.091
Satışların Maliyeti (-)	12	(982.940)	(376.020)
BRÜT KAR		11.071.143	7.095.071
Genel Yönetim Giderleri (-)		(3.432.858)	(1.063.569)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	98.337.396	108.481.222
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(23.480.443)	(8.730.827)
ESAS FAALİYET KARI		82.495.238	105.781.897
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		206.091	2
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	8	738.197	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		83.439.526	105.781.899
Finansman Giderleri (-)		(474.361)	(723.599)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		82.965.165	105.058.300
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	15	82.965.165	105.058.300
DÖNEM KARI		82.965.165	105.058.300
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,11	13.828.676	2.920.197
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		9.608	1.844
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar		329.955	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		14.168.239	2.922.041
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		97.133.404	107.980.341
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	1,3482	1,7072

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	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 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	-	9.888.473	(17.219)	-	40.977.695	1.385.692.663	330.185.303	1.810.094.669
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	9.551.389	270.401.914	(279.953.303)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	2.920.197	1.844	-	-	-	105.058.300	107.980.341
Kar Payları (Dipnot 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.232.000)	(50.232.000)
31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	-	12.808.670	(15.375)	-	50.529.084	1.656.094.577	105.058.300	1.867.843.010
1 Ocak 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	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
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	10.304.000	1.144.913.309	(1.155.217.309)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	13.828.676	9.608	329.955	-	-	82.965.165	97.133.404
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	(21.367.247)	-	-	-	-	-	-	(21.367.247)
Kar Payları (Dipnot 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(106.260.000)	(106.260.000)
31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(19.763.998)	(21.367.247)	27.106.275	(45.587)	31.134.265	58.601.464	2.805.545.126	82.965.165	3.029.538.835

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız	Sınırlı Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
		31 Mart 2022	31 Mart 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		248.287.144	198.972.647
Dönem Karı / (Zararı)		82.965.165	105.058.300
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(74.358.658)	(18.520.508)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		11.039	5.441
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		88.512	15.729
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	(8.975.275)	(4.931.982)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(64.661.640)	(13.617.313)
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		(738.197)	-
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(206.091)	-
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	13,14	122.994	7.617
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		216.582.063	64.886.019
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	120.881.345	13.902.013
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	(11.600)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	1.267.788	91.420
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(10.037.424)	1.656.960
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		104.470.354	49.247.226
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		225.188.570	151.423.811
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	-	(645.275.096)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	23.098.574	692.846.858
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(22.926)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(103.224.163)	3.512.962
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(108.023.200)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(98.062)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(5.189.178)	-
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.500.000	-
Alınan Temettüleri		-	2
Alınan Faiz		7.586.277	3.512.960
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(108.491.656)	(52.422.505)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(2.231.656)	(2.190.505)
Ödenen Temettüleri		(106.260.000)	(50.232.000)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		36.571.325	150.063.104
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	124.106.632	9.710.342
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	160.677.957	159.773.446

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi’nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) olarak İstanbul’da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“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 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	10.570.843	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	22.400.102	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	31.408.178	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	20.877	0,03	20.877
Toplam	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000

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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 11 (b)).

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

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 5’tir (31 Aralık 2021: 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.

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki bireysel finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2021-%50 ortaklık payı).

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mayıs 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet bireysel 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.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

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.

Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in bireysel 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.

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.

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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 uygulayarak ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

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 kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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 düzeltmesinde 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 örtüstürülmesi”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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

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

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. 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.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

2.7. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8. Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri (devamı)

Şirket, 31 Mart 2022 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 Mart 2022 tarihli finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değişiklikler analiz edilmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

2.9. İşletme Birleşmeleri

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

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 Mart 2022
İşlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri	86.655.953
Satın alma bedeli	(108.023.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(21.367.247)

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.

	31 Aralık 2021
Satın alma bedeli	49.474.200
Birleşme tarihindeki eski payların değeri	12.401.750
İşlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri	(55.520.710)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda muhasebeleştirilen şerefiye	6.355.240

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	160.190.079	123.791.960
Vadesiz TL mevduat	160.959	57.159
Vadeli döviz mevduat (*)	160.029.120	123.734.801
B tipi likit fonlar	487.878	314.672
Toplam	160.677.957	124.106.632

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 6 Nisan 2022 – 25 Nisan 2022 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 0,30 - % 1,90 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 31.906 TL dir (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 1,25 ve %5,05 olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.788 TL dir).

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	417.424.404	% 3,12	26 Eylül 2022	386.747.440	% 3,12	26 Eylül 2022
Toplam	417.424.404			386.747.440		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	9.594.563	% 3,18	10 Ağustos 2022	8.737.109	% 3,18	10 Şubat 2022
Toplam	9.594.563			8.737.109		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	138.957.794	% 3,18	10 Ağustos 2024	127.540.148	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	138.957.794			127.540.148		

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.312	-	1.312
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	241
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	28.367.730	-	14.539.054
Toplam	-	28.369.426	-	14.540.750

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2021 tarihi itibarıyla oluşan 13.277.599 TL değer artışı, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 13.828.676 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 27.106.275 TL olmuştur (Dipnot 11 (c)).

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

5. BORÇLANMALAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.133.396	2.276.511
Toplam	2.133.396	2.276.511

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.088.541
Toplam	-	2.088.541

Şirket'in, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %9'dur (Türk Lirası).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	391.486	304.561
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	19.381.495	140.472.759
Toplam	19.772.981	140.777.320

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2021: 5 ile 10 gün).

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.583.211	7.524.744
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	606.477	397.156
Toplam	9.189.688	7.921.900

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2021: 15 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2022				31 Aralık 2021			
	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu
	(TL)	(TL)	(TL)	Tarihi	(TL)	(TL)	(TL)	Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	114.715.000	27 Aralık 2021	3.271.735	-	114.715.000	27 Aralık 2021
Toplam	3.271.735	-	114.715.000		3.271.735	-	114.715.000	

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir (TL):

	Ortaklık payı %	31 Mart 2022 Ortaklık Tutarı	Ortaklık payı %	31 Aralık 2021 Ortaklık Tutarı
Mosalarko A.O.	100	183.217.626	50	95.493.521
Toplam		183.217.626		95.493.521

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	95.493.521	-
Girişler	108.023.200	62.008.752
Dönem karı / (zararı)	738.197	4.255.675
Alınan temettüler	-	(1.575.216)
Diğer kapsamlı gelir	329.955	30.804.310
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi (*)	(21.367.247)	-
Kapanış bakiyesi	183.217.626	95.493.521

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	227.275.193	48.196.294
	221.541.604	43.530.857
	1 Ocak 2022- 31 Mart 2022	1 Ocak 2021- 31 Mart 2021
	Net dönem karı / zararı	Net dönem karı / zararı
Mosalarko A.O.	4.962.692	738.197
	-	-

(*) Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi uyarınca, satın alma bedeli ile işlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri arasındaki farktır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
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	703.063.443
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla	2.190.261.137
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla	2.190.261.137
İlaveler (***)	5.189.178
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla	2.195.450.315

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 726.846.945 TL ve 662.767.310 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Gerçeğe uygun değeri 429.000.0000 TL olan Bodrum Otel'in 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.

(***) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

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

Gayrimenkul Adı	31 Mart 2022	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	27 Aralık 2021	1.382.650.000
Bodrum Otel	9 Kasım 2021	429.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	27 Aralık 2021	53.560.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27 Aralık 2021	19.605.000
Eyüp Topçular – Fabrika	27 Aralık 2021	109.145.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	27 Aralık 2021	9.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.075.000
Maslak Arsası	27 Aralık 2021	127.995.000
Toplam		2.170.620.000

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
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 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2021	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	27 Aralık 2021	1.382.650.000
Bodrum Otel	9 Kasım 2021	429.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	27 Aralık 2021	53.560.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27 Aralık 2021	19.605.000
Eyüp Topçular – Fabrika	27 Aralık 2021	109.145.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	27 Aralık 2021	9.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.075.000
Maslak Arsası	27 Aralık 2021	127.995.000
Toplam		2.170.620.000

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

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
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 2021 tarihi 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	320.856	306.835
İzin Karşılığı	195.456	130.573
Toplam	516.312	437.408

- b) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.109.847	3.109.847
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	3.109.847

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat senetleri	1.277.337	1.184.640
Alınan teminat mektupları	918.000	894.000
Toplam	2.195.337	2.078.640

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 31 Mart 2022 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 bireysel finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

11. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır.

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla 13.828.676 TL değer artışı ve 4.333.301 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

- d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 58.601.464 TL'dir (31 Aralık 2021 – 48.297.464 TL).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

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

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Olağanüstü yedekler	1.660.631.817	1.385.692.663
Geçmiş yıl karları	1.144.913.309	274.939.154
Toplam	2.805.545.126	1.660.631.817

Şirket' in 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2021 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.261.477.309 TL dönem karından; önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 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 dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 10.304.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2022 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

f) Geri Alınmış Paylar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

f) Geri Alınmış Paylar (devamı)

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

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

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir. 2019 yılında 24.999.945 TL geri alınmış paylardan, 1.201.865 TL, 2020 yılında 1.802.462 TL ve 2021 yılında ise 2.231.620 TL kar payları düşülerek 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 19.763.998 TL olmuştur. (31 Aralık 2021-19.763.998 TL)

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

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kira gelirleri	12.054.083	7.471.091
Toplam	12.054.083	7.471.091

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Verilen hizmet maliyeti	982.940	376.020
Toplam	982.940	376.020

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kambiyo Karları	88.344.555	102.844.198
Faiz Gelirleri	8.975.275	4.931.982
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	779.865	572.588
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	48.058	73.103
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	24.539	20.579
Reeskont Faiz Gelirleri	15.755	1.198
Vade Farkı Gelirleri	90.602	14.044
Diğer	58.747	23.530
Toplam	98.337.396	108.481.222

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kambiyo Zararları	8.415.455	1.812.498
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	13.277.224	6.072.279
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	1.148.117	815.756
Reeskont Faiz Giderleri	138.700	8.842
Diğer	500.947	21.452
Toplam	23.480.443	8.730.827

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Dönem karı / (zararı)	82.965.165	105.058.300
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.861.051)	(2.861.051)
Pay başına kazanç / (kayıp)	1,3482	1,7072

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2022	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	19.402.195	407.891
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(138.700)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	194.298
Alsim Alarko San Tesis ve Ticaret A.Ş.	-	4.288
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	118.000	-
Toplam (Dipnot 6)	19.381.495	606.477

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Ataş 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

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2022			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	4.350.744	10.104.224
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	300.000
Alarko Holding A.Ş.	11.588	176.521	248.026	-
Toplam	11.588	176.521	4.598.770	10.404.224

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 559.891 TL ve 312.165 TL'dir.

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 732.632.889 TL'dir (31 Aralık 2021 – 760.115.839 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 73.263.289 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 73.263.289 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Döviz cinsinden varlıklar	735.186.083	762.440.850
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	2.553.194	2.325.011
Net döviz pozisyonu (A-B)	732.632.889	760.115.839

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	9.180.202	627.187
2a. Parasal Finansal Varlıklar	587.048.087	40.106.858
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	596.228.289	40.734.045
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	138.957.794	9.493.533
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	138.957.794	9.493.533
9. TOPLAM VARLIKLAR	735.186.083	50.227.578
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.553.194	174.119
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.553.194	174.119
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.553.194	174.119
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	732.632.889	50.053.459
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	732.632.889	50.053.459

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	<u>31 Aralık 2021</u>	
	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 VARLIKLAR	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 VARLIKLAR	127.540.148	9.568.621
9. TOPLAM VARLIKLAR	762.440.850	57.201.654
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.325.011	174.119
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ 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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	73.263.289	(73.263.289)	76.011.584	(76.011.584)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	73.263.289	(73.263.289)	76.011.584	(76.011.584)
TOPLAM	73.263.289	(73.263.289)	76.011.584	(76.011.584)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Varlıklar (devamı)

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla
gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Mart 2022	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	28.367.730	28.367.730	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	148.552.357	-	148.552.357	-

Raporlama tarihi itibarıyla
gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Aralık 2021	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	14.539.054	14.539.054	-	-
Finansal Yatırımlar (Eurobond)	136.277.257	-	136.277.257	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 2022	-	-
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	-	-
Kapanış bakiyesi, 31 Mart 2022	-	-

	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	-	-

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

a) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9)	726.846.945	662.767.310
Maddi Duran Varlıklar	210.467	191.658
Toplam	727.057.412	662.958.968

b) Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılının Şubat ayı sonunda başlayan olaylara ilişkin gelişmeleri yönetim takip etmektedir. Bu durumun Şirket faaliyetleri ve finansal tablolar üzerindeki etkileri Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş ve 31 Mart 2022 finansal tablolarında herhangi bir etkisinin olmadığı sonucuna varılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	755.022.448	661.670.383
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	2.198.722.050	2.193.532.872
C	İştirakler	Md. 24/(b)	183.219.322	95.495.217
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		23.697.734	144.486.402
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.160.661.554	3.095.184.874
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.133.396	4.365.052
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	3.029.538.835	3.060.032.678
	Diğer Kaynaklar		128.989.323	30.787.144
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.160.661.554	3.095.184.874
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	160.190.079	123.791.960
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	131.266.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	183.217.626	95.493.521
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	3.109.847	3.109.847
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	28.367.730	14.539.054

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 69,57	% 70,87	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 29,68	% 24,46	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 5,80	% 3,09	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,15	% 4,24	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,17	% 0,24	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 5,07	% 4,00	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,90	% 0,47	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %4,15 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %69,57 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %29,68 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Mart 2022 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %5,07 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.