



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022**

**Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**Building a better  
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27  
Daire: 57 34485 Sarıyer  
İstanbul - Türkiye

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

## **ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU**

### **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 16 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Onur Ünal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

16 Ağustos 2022  
İstanbul, Türkiye

## A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2022 – 30.06.2022 dönemini kapsamaktadır.

## B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

| <u>Yönetim Kurulu</u>  | <u>Görevi</u>                   | <u>Görev<br/>Başlangıç Tarihi</u> | <u>Görev<br/>Bitiş Tarihi</u> |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Mehmet Ahkemoğlu       | Yönetim Kurulu Başkanı          | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Harun Hanne Moreno     | Yönetim Kurulu Başkan Vekili    | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Ümit Nuri Yıldız       | Yönetim Kurulu Üyesi            | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Alpaslan Serpen        | Yönetim Kurulu Üyesi            | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Hami Özçelik Çataloğlu | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Mustafa Tansu Uslu     | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |
| Bedriye Banu Köker     | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 29.03.2022                        | 29.03.2025                    |

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

Yönetim Kurulu dönem içinde 11 toplantı yapmıştır.Yapılan 11 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

### Denetçi

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

### Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

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

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

Buna göre;

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

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

## **C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

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

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

Şirketimiz prensip olarak, her yıl 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 kurulun onayına sunulur ve özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulur.

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

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

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

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesinin dönem içinde hazırladığı 3 rapor Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Şirket'in 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketimizin, 2021 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.261.477.309 TL dönem karından; Semaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Yıl içinde yapılan 850.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.262.327.309 TL net dağıtılabılır dönem karından 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,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2022 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki hesaplarına aktarılmıştır.

Yönetim Kurulu üyeliklerine; Mehmet Ahkemoğlu, Harun Hanne Moreno, Ümit Nuri Yıldız, Alpaslan Serpen, bağımsız üye olarak; Mustafa Tansu Uslu, Hami Özçelik Çataloğlu ve Bedriye Banu Köker' in 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine,

Yönetim Kurulu üyelerinden Hami Özçelik Çataloğlu, Mustafa Tansu Uslu ve Bedriye Banu Köker' e aylık brüt 9.500 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.' nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetim kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile denetim sözleşmesi imzalanmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

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

adresinden ulaşılabilir.

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

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

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

## H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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 %50 hissesine sahip olduğumuz Mosalarko OJSC şirketinin kalan %50 hissesini 27 Ocak 2022 tarihinde satın almıştır.

Şirketimiz, son olarak Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkiinde toplam 41.830 m<sup>2</sup> 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 dünyada sosyal ve ekonomik yaşamı büyük ölçüde etkileyen etkisi altına almış olan pandemi başarılı aşılama programları sayesinde yavaş yavaş etkisini yitirmeye başladı. 2021 yılında beklenenin üzerinde gerçekleşen kira gelirlerimiz 2022 yılında da artarak devam etmektedir.

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 Büyükkçekmece 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 2022 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

## I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2022- 30.06.2022 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 14' tür. Şirketimizin 30.06.2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 460.415 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

## J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2022 - 30.06.2022 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

## L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmak amacıyla portföye dahil edilen Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkii'nde toplam 41.830 m<sup>2</sup> alanda kurulu olan konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 2021 yılında başlamış olup devam etmektedir.

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

## M- İLK ALTI AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenen konsolide finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

| Mali Göstergeler        | 30 Haziran 2022  |
|-------------------------|------------------|
| Net Satış Hasılatı      | 38.527.881 TL    |
| Net Dönem Karı / Zararı | 178.088.558 TL   |
| Cari Oran               | 21,79            |
| Likitide Oranı          | 21,66            |
| Borç Özkaynak Oranı     | %3,25            |
| Aktif Toplamı           | 3.380.325.325 TL |

30 Haziran 2022 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 52 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

**i – Gayrimenkuller**

| Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar |                                                                                                                                                                   | Ekspertiz<br>Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) |               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
|                                                                      |                                                                                                                                                                   |                     | KDV Hariç             | KDV Dahil     |
| - Büyükçekmece Eskice Köyü<br>Arsası                                 | Büyükçekmece / İstanbul, 3<br>adet parsel, 622.651,10 m <sup>2</sup> .                                                                                            | 27.12.2021          | 114.715.000           | 135.363.700   |
| - Maslak Arsası                                                      | Sarıyer / İstanbul, 2 adet<br>parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye<br>Büyükdere Asfaltı üzerinde<br>18.961,90 m <sup>2</sup> .                                        | 27.12.2021          | 127.995.000           | 151.034.100   |
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi                                        | Beyoğlu / İstanbul, brüt 730<br>m <sup>2</sup> , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-<br>mağaza, asansörlü,<br>jeneratörlü, klimalı ve yerden<br>ısıtmalı.                | 27.12.2021          | 19.075.000            | 22.508.500    |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi                                        | Karaköy / İstanbul, brüt 1.730<br>m <sup>2</sup> , tek blok halinde, asansörlü,<br>klima ısıtmalı, ½ 'si 1997<br>yılında, ½ 'si 1999 yılında satın<br>alınmıştır. | 27.12.2021          | 19.775.000            | 23.334.500    |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi                                          | Çankaya / Ankara, brüt 1.887<br>m <sup>2</sup> , tek blok halinde, 6 kat,<br>asansörlü, chiller<br>havalandırma, doğalgaz<br>ısıtmalı.                            | 27.12.2021          | 9.815.000             | 11.581.700    |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü                          | Fethiye / Muğla, 10.128,09 m <sup>2</sup> ,<br>Kaya Köyü, Kalemya Koyu<br>'nda bulunan 1. Sınıf Tatil<br>Köyü içinde 3 no.lu parsel.                              | 27.12.2021          | 91.150.000            | 107.557.000   |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü (kullanım hakkı)         | Fethiye / Muğla, 2 adet parsel,<br>84.762 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü,<br>Kalemya Koyu 'nda bulunan 1<br>no.lu parsel için Üst Hakkı.                              | 27.12.2021          | 1.291.500.000         | 1.523.970.000 |
| - Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve<br>Arsası                        | Eyüp / İstanbul, 15.675 m <sup>2</sup> ,<br>Topçular Mahallesinde<br>konumlu, 8 kapı nolu ve 247<br>Ada, 56 nolu parselde konumlu<br>tesis.                       | 27.12.2021          | 109.145.000           | 128.791.100   |

|                                                                |                                                                                                                                 |            |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| - 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           |
| - 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           |
| - Bodrum Hillside Otel                                         |                                                                                                                                 | 09.11.2021 | 429.000.000          | 506.220.000          |
| <b>TOPLAM</b>                                                  |                                                                                                                                 |            | <b>2.285.335.000</b> | <b>2.696.695.300</b> |

## ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

| Cinsi                 | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
|-----------------------|--------------------|------------|
| Tahvil ve Bonolar     | 641.928.849        | 89,94      |
| Hisse Senedi          | 38.786.595         | 5,43       |
| Vadeli Döviz Tevdiat  | 22.258.641         | 3,12       |
| Vadesiz Döviz Tevdiat | 6.511.040          | 0,91       |
| Yatırım Fonları       | 4.112.352          | 0,58       |
| Vadesiz TL Mevduat    | 119.150            | 0,02       |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>713.716.627</b> | <b>100</b> |

## iii – İştirakler

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

## PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

| Gayrimenkuller,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar | Sigorta<br>Değeri (TL) | Kira<br>Ekspertiz<br>Tarihi | Kira<br>Ekspertiz<br>Değeri<br>(TL) | Aylık Kira<br>Bedeli<br>(TL) | Açıklamalar                                   |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi                 | 1.950.000              | 27.12.21                    | 75.500                              | -                            | 30.06.2022 tarihi itibarıyla kirada değildir. |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi                 | 4.550.000              | 27.12.21                    | 86.500                              | 93.170                       |                                               |
| - Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan          | 6.500.000              | 27.12.21                    | 335.000                             | 494.750                      |                                               |
| - Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan     | 2.275.000              | 27.12.21                    | 90.000                              | 177.042                      |                                               |
| - Eyüp Topçular Fabrika                       | 2.288.000              | 27.12.21                    | 186.000                             | 215.000                      |                                               |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi                   | 3.900.000              | 27.12.21                    | 70.000                              | 100.000                      |                                               |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)  | 496.929.545            | 27.12.21                    | 78.550.000                          | 47.005.640                   |                                               |

### **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 Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir. Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir.

**KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

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

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA  
ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                        | <b>SAYFA</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                         | <b>1-2</b>   |
| <b>ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b> | <b>3</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                   | <b>4</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                             | <b>5</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>           | <b>6-41</b>  |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                 |               | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> | <b>Yeniden<br/>Düzenlenmiş<br/>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> | <b>Yeniden<br/>Düzenlenmiş<br/>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
|-------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <b>Dipnot</b> | <b>30 Haziran 2022</b>                   | <b>31 Aralık 2021</b>                                                 | <b>31 Aralık 2020</b>                                                 |
| <b>VARLIKLAR</b>                                |               |                                          |                                                                       |                                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |               | <b>578.334.670</b>                       | <b>676.073.646</b>                                                    | <b>679.884.383</b>                                                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 3             | 33.006.740                               | 128.290.389                                                           | 15.935.243                                                            |
| Finansal Yatırımlar                             | 4             | 492.548.575                              | 395.484.549                                                           | 630.367.091                                                           |
| Ticari Alacaklar                                |               | 31.320.842                               | 141.664.076                                                           | 26.041.848                                                            |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 6,16          | 29.245.645                               | 140.472.759                                                           | 25.006.214                                                            |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6             | 2.075.197                                | 1.191.317                                                             | 1.035.634                                                             |
| Stoklar                                         | 7             | 3.416.227                                | 3.271.735                                                             | 3.271.735                                                             |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          |               | 4.658.702                                | 1.363.574                                                             | 1.253.252                                                             |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar         |               | 9.500.277                                | 3.663.303                                                             | 2.766.841                                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                           |               | 3.584.869                                | 151.891                                                               | 248.373                                                               |
| <b>Ara Toplam</b>                               |               | <b>578.036.232</b>                       | <b>673.889.517</b>                                                    | <b>679.884.383</b>                                                    |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar    |               | 298.438                                  | 2.184.129                                                             | -                                                                     |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |               | <b>2.801.990.655</b>                     | <b>2.545.159.311</b>                                                  | <b>1.254.475.017</b>                                                  |
| Finansal Yatırımlar                             | 4             | 188.168.565                              | 142.080.898                                                           | 111.192.121                                                           |
| Diğer Alacaklar                                 |               | 118.156                                  | 75.584                                                                | 63.984                                                                |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar   |               | 118.156                                  | 75.584                                                                | 63.984                                                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 8             | 2.603.322.547                            | 2.402.735.815                                                         | 1.143.051.455                                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                           |               | 9.411.146                                | 157.004                                                               | 129.901                                                               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |               | 970.241                                  | 110.010                                                               | 37.556                                                                |
| -Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar            |               | 970.241                                  | 110.010                                                               | 37.556                                                                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |               | <b>3.380.325.325</b>                     | <b>3.221.232.957</b>                                                  | <b>1.934.359.400</b>                                                  |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                                         |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | Dipnot | 30 Haziran 2022                 | 31 Aralık 2021                                             | 31 Aralık 2020                                             |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                        |        |                                 |                                                            |                                                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |        | <b>26.540.318</b>               | <b>33.543.244</b>                                          | <b>13.969.089</b>                                          |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                | 5      | 2.179.730                       | 2.276.511                                                  | 2.276.511                                                  |
| Ticari Borçlar                                                                          |        | 4.866.097                       | 7.988.845                                                  | 6.394.743                                                  |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                     | 6,16   | 1.256.059                       | 397.156                                                    | 4.744                                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                             | 6      | 3.610.038                       | 7.591.689                                                  | 6.389.999                                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                        |        | 273.054                         | 94.050                                                     | 72.635                                                     |
| Diğer Borçlar                                                                           |        | 18.348.424                      | 22.270.553                                                 | 3.916.378                                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |        | 18.348.424                      | 22.270.553                                                 | 3.916.378                                                  |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     |        | 270.247                         | 66.851                                                     | 59.228                                                     |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                            |        | 602.521                         | 846.434                                                    | 1.249.594                                                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                         |        | 245                             | -                                                          | -                                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |        | <b>79.929.809</b>               | <b>45.139.809</b>                                          | <b>26.841.297</b>                                          |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                | 5      | -                               | 2.088.541                                                  | 4.004.635                                                  |
| Diğer Borçlar                                                                           |        | 13.664.798                      | 8.020.262                                                  | 5.625.029                                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |        | 13.664.798                      | 8.020.262                                                  | 5.625.029                                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                 |        | 652.918                         | 437.408                                                    | 320.484                                                    |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                        | 9      | 652.918                         | 437.408                                                    | 320.484                                                    |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | 15     | 65.612.093                      | 34.593.598                                                 | 16.891.149                                                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                      |        | <b>3.273.855.198</b>            | <b>3.142.549.904</b>                                       | <b>1.893.549.014</b>                                       |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                           |        | 3.273.855.198                   | 3.142.549.904                                              | 1.855.751.154                                              |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | 1,10   | 64.400.000                      | 64.400.000                                                 | 64.400.000                                                 |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                               | 10     | 963.372                         | 963.372                                                    | 963.372                                                    |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | 10     | (15.043.263)                    | (19.763.998)                                               | (21.995.618)                                               |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi               | 2,9    | (166.602.668)                   | (58.579.468)                                               | (9.105.268)                                                |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |        | 37.368.616                      | 13.222.404                                                 | 8.927.079                                                  |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)     | 4      | 37.525.140                      | 13.277.599                                                 | 8.944.298                                                  |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)                     |        | (156.524)                       | (55.195)                                                   | (17.219)                                                   |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    |        | 245.568.267                     | 106.935.278                                                | 17.842.091                                                 |
| -Yabancı Para Çevrim Farkları                                                           |        | 245.568.267                     | 106.935.278                                                | 17.842.091                                                 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 10     | 53.880.729                      | 48.297.464                                                 | 40.977.695                                                 |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                     | 10     | 2.875.231.587                   | 1.720.776.462                                              | 1.412.064.891                                              |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                               | 14     | 178.088.558                     | 1.266.298.390                                              | 341.676.912                                                |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                             |        | -                               | -                                                          | 37.797.860                                                 |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 |        | <b>3.380.325.325</b>            | <b>3.221.232.957</b>                                       | <b>1.934.359.400</b>                                       |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                     |                      | <b><u>Sınırlı Denetimden Geçmiş</u></b>                    |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <b><u>Dipnot</u></b> | <b><u>1 Ocak 2022</u></b><br><b><u>30 Haziran 2022</u></b> | <b><u>1 Nisan 2022</u></b><br><b><u>30 Haziran 2022</u></b> | <b><u>Yeniden</u></b><br><b><u>Düzenlenmiş</u></b><br><b><u>1 Ocak 2021</u></b><br><b><u>30 Haziran 2021</u></b> | <b><u>Yeniden</u></b><br><b><u>Düzenlenmiş</u></b><br><b><u>1 Nisan 2021</u></b><br><b><u>30 Haziran 2021</u></b> |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                         |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| Hasılat                                                                             | 11                   | 38.527.881                                                 | 21.511.105                                                  | 22.489.957                                                                                                       | 11.456.546                                                                                                        |
| Satışların Maliyeti (-)                                                             | 11                   | (1.882.294)                                                | (899.354)                                                   | (753.197)                                                                                                        | (377.177)                                                                                                         |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                     |                      | <b>36.645.587</b>                                          | <b>20.611.751</b>                                           | <b>21.736.760</b>                                                                                                | <b>11.079.369</b>                                                                                                 |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                         |                      | (16.893.954)                                               | (9.268.860)                                                 | (7.995.132)                                                                                                      | (4.430.052)                                                                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                  | 12                   | 200.496.518                                                | 101.823.441                                                 | 156.548.028                                                                                                      | 47.773.170                                                                                                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                              | 13                   | (41.787.580)                                               | (18.233.282)                                                | (7.392.202)                                                                                                      | 1.677.001                                                                                                         |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                           |                      | <b>178.460.571</b>                                         | <b>94.933.050</b>                                           | <b>162.897.454</b>                                                                                               | <b>56.099.488</b>                                                                                                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                   |                      | 505.264                                                    | 299.173                                                     | 163.591                                                                                                          | 163.589                                                                                                           |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                               |                      | <b>178.965.835</b>                                         | <b>95.232.223</b>                                           | <b>163.061.045</b>                                                                                               | <b>56.263.077</b>                                                                                                 |
| Finansman Giderleri (-)                                                             |                      | (520.695)                                                  | (46.334)                                                    | (812.440)                                                                                                        | (88.841)                                                                                                          |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                     |                      | <b>178.445.140</b>                                         | <b>95.185.889</b>                                           | <b>162.248.605</b>                                                                                               | <b>56.174.236</b>                                                                                                 |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                                     | 15                   | (355.165)                                                  | (69.346)                                                    | (403.011)                                                                                                        | (56.665)                                                                                                          |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                                | 15                   | (1.417)                                                    | 6.850                                                       | (5.349)                                                                                                          | (6.328)                                                                                                           |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>                               | <b>15</b>            | <b>(356.582)</b>                                           | <b>(62.496)</b>                                             | <b>(408.360)</b>                                                                                                 | <b>(62.993)</b>                                                                                                   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                                            |                      | <b>178.088.558</b>                                         | <b>95.123.393</b>                                           | <b>161.840.245</b>                                                                                               | <b>56.111.243</b>                                                                                                 |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                   |                      | <b>178.088.558</b>                                         | <b>95.123.393</b>                                           | <b>161.840.245</b>                                                                                               | <b>56.111.243</b>                                                                                                 |
| Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı:                                                 |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| -Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                        |                      | -                                                          | -                                                           | -                                                                                                                | (268.281)                                                                                                         |
| -Ana Ortaklık Payları                                                               | 14                   | 178.088.558                                                | 95.123.393                                                  | 161.840.245                                                                                                      | 56.379.524                                                                                                        |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                   |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                         |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar) | 4,10                 | 24.247.541                                                 | 10.418.865                                                  | (272.313)                                                                                                        | (2.012.738)                                                                                                       |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)                   |                      | (101.329)                                                  | (110.937)                                                   | (8.201)                                                                                                          | (10.045)                                                                                                          |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                  |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| - Yabancı Para Çevrim Farkları                                                      |                      | 138.632.989                                                | 138.303.034                                                 | 18.110.198                                                                                                       | 7.691.010                                                                                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                               |                      | <b>162.779.201</b>                                         | <b>148.610.962</b>                                          | <b>17.829.684</b>                                                                                                | <b>5.668.227</b>                                                                                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                              |                      | <b>340.867.759</b>                                         | <b>243.734.355</b>                                          | <b>179.669.929</b>                                                                                               | <b>61.779.470</b>                                                                                                 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin/(Giderin) Dağılımı :                                        |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| -Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                        |                      | -                                                          | -                                                           | -                                                                                                                | (4.435.956)                                                                                                       |
| -Ana Ortaklık Payları                                                               |                      | 340.867.759                                                | 243.734.355                                                 | 179.669.929                                                                                                      | 66.215.426                                                                                                        |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                            |                      |                                                            |                                                             |                                                                                                                  |                                                                                                                   |
| -Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                                        | 14                   | <b>2,8939</b>                                              | <b>1,5457</b>                                               | <b>2,6299</b>                                                                                                    | <b>0,9162</b>                                                                                                     |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                           |                     |                                                        |                                                                                   |                                                               |                              |                                     |                                     |                           |                               |                             |              |               | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Birikmiş Karlar / (Zararlar)                                                              |                           |                     |                                                        |                                                                                   |                                                               |                              |                                     |                                     |                           |                               |                             |              |               | Birikmiş Karlar / (Zararlar)                                                                 |  |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | Sermaye Düzeltme Farkları | Geri Alınmış Paylar | Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin 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) | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 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               | -            | 1.810.094.669 |                                                                                              |  |
| Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.2)                                                            | -                         | -                   | -                                                      | (9.105.268)                                                                       | (944.175)                                                     | -                            | 17.842.091                          | -                                   | 26.372.228                | 11.491.609                    | 45.656.485                  | 37.797.860   | 83.454.345    |                                                                                              |  |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar                                                              | 64.400.000                | 963.372             | (21.995.618)                                           | (9.105.268)                                                                       | 8.944.298                                                     | (17.219)                     | 17.842.091                          | 40.977.695                          | 1.412.064.891             | 341.676.912                   | 1.855.751.154               | 37.797.860   | 1.893.549.014 |                                                                                              |  |
| Transferler                                                                               | -                         | -                   | -                                                      | -                                                                                 | -                                                             | -                            | -                                   | 9.551.389                           | 281.893.523               | (291.444.912)                 | -                           | -            | -             |                                                                                              |  |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                                           | -                         | -                   | -                                                      | -                                                                                 | (272.313)                                                     | (8.201)                      | 18.110.198                          | -                                   | -                         | 161.840.245                   | 179.669.929                 | -            | 179.669.929   |                                                                                              |  |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                | -                         | -                   | -                                                      | (49.474.200)                                                                      | -                                                             | -                            | -                                   | -                                   | -                         | (49.474.200)                  | -                           | -            | (49.474.200)  |                                                                                              |  |
| Kar Payları (Dipnot 10)                                                                   | -                         | -                   | 2.231.620                                              | -                                                                                 | -                                                             | -                            | -                                   | (2.231.620)                         | 914.916                   | (50.232.000)                  | (49.317.084)                | -            | (49.317.084)  |                                                                                              |  |
| Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                    | -                         | -                   | -                                                      | -                                                                                 | -                                                             | -                            | 11.894.728                          | -                                   | 25.903.132                | -                             | 37.797.860                  | (37.797.860) | -             |                                                                                              |  |
| 30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla Yeniden Düzenlenmiş Bakiye (Dönem Sonu)                 | 64.400.000                | 963.372             | (19.763.998)                                           | (58.579.468)                                                                      | 8.671.985                                                     | (25.420)                     | 47.847.017                          | 48.297.464                          | 1.720.776.462             | 161.840.245                   | 1.974.427.659               | -            | 1.974.427.659 |                                                                                              |  |
| 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               | -            | 3.060.032.678 |                                                                                              |  |
| Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.2)                                                            | -                         | -                   | -                                                      | (58.579.468)                                                                      | -                                                             | -                            | 76.130.968                          | -                                   | 60.144.645                | 4.821.081                     | 82.517.226                  | -            | 82.517.226    |                                                                                              |  |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar                                                              | 64.400.000                | 963.372             | (19.763.998)                                           | (58.579.468)                                                                      | 13.277.599                                                    | (55.195)                     | 106.935.278                         | 48.297.464                          | 1.720.776.462             | 1.266.298.390                 | 3.142.549.904               | -            | 3.142.549.904 |                                                                                              |  |
| Transferler                                                                               | -                         | -                   | -                                                      | -                                                                                 | -                                                             | -                            | -                                   | 10.304.000                          | 1.149.734.390             | (1.160.038.390)               | -                           | -            | -             |                                                                                              |  |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                                           | -                         | -                   | -                                                      | -                                                                                 | 24.247.541                                                    | (101.329)                    | 138.632.989                         | -                                   | -                         | 178.088.558                   | 340.867.759                 | -            | 340.867.759   |                                                                                              |  |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                | -                         | -                   | -                                                      | (108.023.200)                                                                     | -                                                             | -                            | -                                   | -                                   | -                         | -                             | (108.023.200)               | -            | (108.023.200) |                                                                                              |  |
| Kar Payları (Dipnot 10)                                                                   | -                         | -                   | 4.720.735                                              | -                                                                                 | -                                                             | -                            | -                                   | (4.720.735)                         | 4.720.735                 | (106.260.000)                 | (101.539.265)               | -            | (101.539.265) |                                                                                              |  |
| 30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                                     | 64.400.000                | 963.372             | (15.043.263)                                           | (166.602.668)                                                                     | 37.525.140                                                    | (156.524)                    | 245.568.267                         | 53.880.729                          | 2.875.231.587             | 178.088.558                   | 3.273.855.198               | -            | 3.273.855.198 |                                                                                              |  |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                                                                             |               | Sınırlı                  | Yeniden Düzenlenmiş      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                             | <b>Dipnot</b> | <b>Denetimden Geçmiş</b> | <b>Denetimden Geçmiş</b> |
|                                                                                                                                                             |               | <b>1 Ocak 2022</b>       | <b>1 Ocak 2021</b>       |
|                                                                                                                                                             |               | <b>30 Haziran 2022</b>   | <b>30 Haziran 2021</b>   |
|                                                                                                                                                             |               | <b>11.982.199</b>        | <b>132.338.708</b>       |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                                               |               |                          |                          |
| <b>Dönem Karı / (Zararı)</b>                                                                                                                                |               | <b>178.088.558</b>       | <b>161.840.245</b>       |
| <b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                                                                          |               | <b>(327.814.760)</b>     | <b>(82.976.279)</b>      |
| - Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                          |               | 245.587                  | 23.584                   |
| - Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                                        |               | 114.181                  | 36.701                   |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                        | 12            | (18.813.774)             | (14.202.619)             |
| - Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                                                                        |               | (309.566.354)            | (67.528.058)             |
| - Vergi (Geliri)/ Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                             |               | 356.582                  | 408.360                  |
| - Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler |               | (232.953)                | -                        |
| - Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                                                                                     | 12,13         | 81.971                   | (1.714.247)              |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                                                          |               | <b>126.854.834</b>       | <b>14.560.684</b>        |
| - Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler                                                                                              | 6             | 109.987.811              | 13.066.595               |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                              |               | (42.572)                 | (11.600)                 |
| - Stoklardaki Azalışlar / (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                 |               | (144.492)                | -                        |
| - Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                                                    | 6             | (3.121.607)              | (4.610.813)              |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                                |               | 1.722.407                | 2.359.511                |
| - İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                                                |               | 18.453.287               | 3.756.991                |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                                                            |               | <b>(22.871.368)</b>      | <b>93.424.650</b>        |
| - Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları                                               | 4             | -                        | (652.718.303)            |
| - Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri                                       | 4             | 35.452.645               | 692.846.858              |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                                                                            |               | -                        | (22.926)                 |
| - Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                                                                |               | (599.078)                | (1.191.571)              |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                                               |               | <b>(142.174.250)</b>     | <b>(45.866.474)</b>      |
| İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı                                                                                          |               |                          |                          |
| Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları                                                                                                                            |               | (108.023.200)            | (49.474.200)             |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                                              |               | (9.771.950)              | -                        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                                                            | 8             | (34.981.468)             | (3.336.557)              |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                          |               | 2.500.000                | -                        |
| Alınan Temettüleri                                                                                                                                          |               | 272.311                  | 1.738.807                |
| Alınan Faiz                                                                                                                                                 |               | 7.830.057                | 5.205.476                |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                                                         |               | <b>(103.724.587)</b>     | <b>(51.418.749)</b>      |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                                                                    | 5             | (2.185.322)              | (2.101.665)              |
| Ödenen Temettüleri                                                                                                                                          |               | (101.539.265)            | (49.317.084)             |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış)</b>                                                  |               | <b>(233.916.638)</b>     | <b>35.053.485</b>        |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                                                      |               |                          |                          |
| Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)                                                                                                 |               | 138.632.989              | 18.110.198               |
|                                                                                                                                                             |               | (95.283.649)             | 53.163.683               |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                                                              | <b>3</b>      | <b>128.290.389</b>       | <b>15.935.243</b>        |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>                                                                                                       | <b>3</b>      | <b>33.006.740</b>        | <b>69.098.926</b>        |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımını dolayısıyla ihraç 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 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                                   | 30 Haziran 2022 |                   | 31 Aralık 2021 |                   | 31 Aralık 2020 |                   |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                            | Pay Oranı (%)   | Pay Tutarı (TL)   | Pay Oranı (%)  | Pay Tutarı (TL)   | Pay Oranı (%)  | Pay Tutarı (TL)   |
| Alarko Holding A.Ş.                        | 16,42           | 10.570.843        | 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        | 34,78          | 22.400.102        |
| Halka Arz                                  | 48,77           | 31.408.178        | 48,77          | 31.408.178        | 48,77          | 31.408.178        |
| Diğer (*)                                  | 0,03            | 20.877            | 0,03           | 20.877            | 0,03           | 20.877            |
| <b>Toplam</b>                              | <b>100,00</b>   | <b>64.400.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>64.400.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>64.400.000</b> |

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

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 14'tür (31 Aralık 2021: 10).

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 konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

#### Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Ağustos 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Seri II–14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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.

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama’ ya uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yılsonu konsolide finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar ile beraber okunmalıdır. 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda belirtilen politikalar ve muhasebe tahminlerinin aynısını uygulamaya devam edilmiştir.

##### Kullanılan Para Birimi

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29’da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK’nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin doğrudan ve/veya dolaylı olarak kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Kontrol, Grup'un yatırım yaptığı işletmeyi ancak ve ancak şu göstergelerin tümü birden mevcut olduğunda sağlanmaktadır; a) Yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahipse, b) Yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişen getirilere maruz kalmakta veya bu getirilerde hak sahibi ise, c) Elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkanına sahip ise.

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

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

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

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş, Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin %50 hissesinin ana ortaklık olan Alarko Holding A.Ş.'den 8.000.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicili'nde 27 Ocak 2022 tarihinde tescil edilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.'nin Mosalarko OJSC'de ortaklık payının %100'e ulaşması ile birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Mosalarko OJSC 'nin alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 finansal durum tabloları ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ilgili düzenlemelerin ve sınıflandırmaların etkileri aşağıdaki finansal tablolarda sunulmuştur.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)****2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)**

|                                                                                         | Raporlanan<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2021 | Düzeltilmeler      | Yeniden Düzenlenmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                        |                                              |                    |                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                  | <b>667.136.878</b>                           | <b>8.936.768</b>   | <b>676.073.646</b>                                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                               | 124.106.632                                  | 4.183.757          | 128.290.389                                           |
| Finansal Yatırımlar                                                                     | 395.484.549                                  | -                  | 395.484.549                                           |
| Ticari Alacaklar                                                                        | 140.777.320                                  | 886.756            | 141.664.076                                           |
| Stoklar                                                                                 | 3.271.735                                    | -                  | 3.271.735                                             |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                  | 1.160.622                                    | 202.952            | 1.363.574                                             |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar                                                 | -                                            | 3.663.303          | 3.663.303                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                   | 151.891                                      | -                  | 151.891                                               |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar                                            | 2.184.129                                    | -                  | 2.184.129                                             |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                  | <b>2.428.047.996</b>                         | <b>117.111.315</b> | <b>2.545.159.311</b>                                  |
| Finansal Yatırımlar                                                                     | 142.080.898                                  | -                  | 142.080.898                                           |
| Diğer Alacaklar                                                                         | 75.584                                       | -                  | 75.584                                                |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                                               | 95.493.521                                   | (95.493.521)       | -                                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                           | 2.190.261.137                                | 212.474.678        | 2.402.735.815                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                   | 26.846                                       | 130.158            | 157.004                                               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                           | 110.010                                      | -                  | 110.010                                               |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                 | <b>3.095.184.874</b>                         | <b>126.048.083</b> | <b>3.221.232.957</b>                                  |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                        |                                              |                    |                                                       |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        | <b>30.034.305</b>                            | <b>3.508.939</b>   | <b>33.543.244</b>                                     |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                | 2.276.511                                    | -                  | 2.276.511                                             |
| Ticari Borçlar                                                                          | 7.921.900                                    | 66.945             | 7.988.845                                             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                        | 94.050                                       | -                  | 94.050                                                |
| Diğer Borçlar                                                                           | 19.674.993                                   | 2.595.560          | 22.270.553                                            |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     | 66.851                                       | -                  | 66.851                                                |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                            | -                                            | 846.434            | 846.434                                               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        | <b>5.117.891</b>                             | <b>40.021.918</b>  | <b>45.139.809</b>                                     |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                | 2.088.541                                    | -                  | 2.088.541                                             |
| Diğer Borçlar                                                                           | 2.591.942                                    | 5.428.320          | 8.020.262                                             |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                 | 437.408                                      | -                  | 437.408                                               |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | -                                            | 34.593.598         | 34.593.598                                            |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                      | <b>3.060.032.678</b>                         | <b>82.517.226</b>  | <b>3.142.549.904</b>                                  |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | 64.400.000                                   | -                  | 64.400.000                                            |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                               | 963.372                                      | -                  | 963.372                                               |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | (19.763.998)                                 | -                  | (19.763.998)                                          |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi              | -                                            | (58.579.468)       | (58.579.468)                                          |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 13.222.404                                   | -                  | 13.222.404                                            |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    | 30.804.310                                   | 76.130.968         | 106.935.278                                           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 48.297.464                                   | -                  | 48.297.464                                            |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                     | 1.660.631.817                                | 60.144.645         | 1.720.776.462                                         |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                               | 1.261.477.309                                | 4.821.081          | 1.266.298.390                                         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 | <b>3.095.184.874</b>                         | <b>126.048.083</b> | <b>3.221.232.957</b>                                  |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)****2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)**

|                                                                                         | Raporlanan<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2020 | Düzeltilmeler      | Yeniden Düzenlenmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                        |                                              |                    |                                                       |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                  | <b>669.658.557</b>                           | <b>10.225.826</b>  | <b>679.884.383</b>                                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                               | 9.710.342                                    | 6.224.901          | 15.935.243                                            |
| Finansal Yatırımlar                                                                     | 630.367.091                                  | -                  | 630.367.091                                           |
| Ticari Alacaklar                                                                        | 25.345.660                                   | 696.188            | 26.041.848                                            |
| Stoklar                                                                                 | 3.271.735                                    | -                  | 3.271.735                                             |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                  | 715.356                                      | 537.896            | 1.253.252                                             |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                                                 | -                                            | 2.766.841          | 2.766.841                                             |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                   | 248.373                                      | -                  | 248.373                                               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                  | <b>1.157.586.404</b>                         | <b>96.888.613</b>  | <b>1.254.475.017</b>                                  |
| Finansal Yatırımlar                                                                     | 122.232.426                                  | (11.040.305)       | 111.192.121                                           |
| Diğer Alacaklar                                                                         | 63.984                                       | -                  | 63.984                                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                           | 1.035.220.000                                | 107.831.455        | 1.143.051.455                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                   | 32.438                                       | 97.463             | 129.901                                               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                           | 37.556                                       | -                  | 37.556                                                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                 | <b>1.827.244.961</b>                         | <b>107.114.439</b> | <b>1.934.359.400</b>                                  |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                        |                                              |                    |                                                       |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        | <b>11.214.125</b>                            | <b>2.754.964</b>   | <b>13.969.089</b>                                     |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                | 2.276.511                                    | -                  | 2.276.511                                             |
| Ticari Borçlar                                                                          | 6.341.218                                    | 53.525             | 6.394.743                                             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                        | 72.635                                       | -                  | 72.635                                                |
| Diğer Borçlar                                                                           | 2.464.533                                    | 1.451.845          | 3.916.378                                             |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     | 59.228                                       | -                  | 59.228                                                |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                            | -                                            | 1.249.594          | 1.249.594                                             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        | <b>5.936.167</b>                             | <b>20.905.130</b>  | <b>26.841.297</b>                                     |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                | 4.004.635                                    | -                  | 4.004.635                                             |
| Diğer Borçlar                                                                           | 1.611.048                                    | 4.013.981          | 5.625.029                                             |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                 | 320.484                                      | -                  | 320.484                                               |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | -                                            | 16.891.149         | 16.891.149                                            |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                      | <b>1.810.094.669</b>                         | <b>83.454.345</b>  | <b>1.893.549.014</b>                                  |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | 64.400.000                                   | -                  | 64.400.000                                            |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                               | 963.372                                      | -                  | 963.372                                               |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | (21.995.618)                                 | -                  | (21.995.618)                                          |
| Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi              | -                                            | (9.105.268)        | (9.105.268)                                           |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 9.871.254                                    | (944.175)          | 8.927.079                                             |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    | -                                            | 17.842.091         | 17.842.091                                            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 40.977.695                                   | -                  | 40.977.695                                            |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                     | 1.385.692.663                                | 26.372.228         | 1.412.064.891                                         |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                               | 330.185.303                                  | 11.491.609         | 341.676.912                                           |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                             | -                                            | 37.797.860         | 37.797.860                                            |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 | <b>1.827.244.961</b>                         | <b>107.114.439</b> | <b>1.934.359.400</b>                                  |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)****2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)**

|                                                                                        | Raporlanan<br>Geçmiş Dönem<br>30 Haziran 2021 | Düzeltilmeler     | Yeniden düzenlenmiş<br>Geçmiş Dönem<br>30 Haziran 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                            |                                               |                   |                                                        |
| Hasılat                                                                                | 15.517.772                                    | 6.972.185         | 22.489.957                                             |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                | (753.197)                                     | -                 | (753.197)                                              |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                        | <b>14.764.575</b>                             | <b>6.972.185</b>  | <b>21.736.760</b>                                      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                            | (2.102.974)                                   | (5.892.158)       | (7.995.132)                                            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                     | 156.303.192                                   | 244.836           | 156.548.028                                            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                 | (6.644.991)                                   | (747.211)         | (7.392.202)                                            |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                              | <b>162.319.802</b>                            | <b>577.652</b>    | <b>162.897.454</b>                                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                      | 163.591                                       | -                 | 163.591                                                |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların<br>Karlarından (Zararlarından) Paylar      | (198.058)                                     | 198.058           | -                                                      |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                              | <b>162.285.335</b>                            | <b>775.710</b>    | <b>163.061.045</b>                                     |
| Finansman Giderleri (-)                                                                | (812.440)                                     | -                 | (812.440)                                              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                    | <b>161.472.895</b>                            | <b>775.710</b>    | <b>162.248.605</b>                                     |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                                        | -                                             | (403.011)         | (403.011)                                              |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                                   | -                                             | (5.349)           | (5.349)                                                |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>                                  | <b>-</b>                                      | <b>(408.360)</b>  | <b>(408.360)</b>                                       |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM<br/>KARI</b>                                           | <b>161.472.895</b>                            | <b>367.350</b>    | <b>161.840.245</b>                                     |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                      | <b>161.472.895</b>                            | <b>367.350</b>    | <b>161.840.245</b>                                     |
| Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı :                                                    |                                               |                   |                                                        |
| - Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          | -                                             | -                 | -                                                      |
| - Ana Ortaklık Payları                                                                 | 161.472.895                                   | 367.350           | 161.840.245                                            |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                      |                                               |                   |                                                        |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                            |                                               |                   |                                                        |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara<br>Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar) | 1.089.132                                     | (1.361.445)       | (272.313)                                              |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm<br>Kazançları/ (Kayıpları)                  | (8.201)                                       | -                 | (8.201)                                                |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden<br>Sınıflandırılacaklar                                  |                                               |                   |                                                        |
| -Yabancı Para Çevrim Farkları                                                          | 1.260.080                                     | 16.850.118        | 18.110.198                                             |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                                  | <b>2.341.011</b>                              | <b>15.488.673</b> | <b>17.829.684</b>                                      |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                                 | <b>163.813.906</b>                            | <b>15.856.023</b> | <b>179.669.929</b>                                     |
| Toplam Kapsamlı Gelirin / (Giderin) Dağılımı :                                         |                                               |                   |                                                        |
| - Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          | -                                             | -                 | -                                                      |
| - Ana Ortaklık Payları                                                                 | 163.813.906                                   | 15.856.023        | 179.669.929                                            |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                               |                                               |                   |                                                        |
| -Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına<br>Kazanç                                        | <b>2,6239</b>                                 | <b>0,0049</b>     | <b>2,6288</b>                                          |

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

### **30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **2. 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.

Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.’nin Mosalarko OJSC’de ortaklık payının %100’e ulaşması ile birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu’nun (KGK) 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazetede “Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi” ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerin “Hakların Birleşmesi” yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, “Hakların Birleştirilmesi” metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Mosalarko OJSC ’nin alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 finansal durum tabloları ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

### **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. Cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup’un 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. 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 uygulanabilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

###### **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 bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### **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 kavuşturur. 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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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

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

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

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

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini 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 örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. Grup’un 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 Grup’un 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 ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanıyorsa, 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KKG, 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, KKG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KKG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Ağustos 2021'de KKG, 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, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu 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.

#### (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 özet konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli özet finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet nakit akış ve özet özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 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 Grup'un finansal durumunda önemli bir etki gözlemlenmemiştir.

Grup, 30 Haziran 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 30 Haziran 2022 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değişiklikler analiz edilmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

### 2.9. İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9. İşletme Birleşmeleri (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir (devamı) :

|                                                                                  | 31 Mayıs 2021       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                  | Net varlıklar       |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                        | 7.464.588           |
| Alacaklar                                                                        | 555.415             |
| Peşin ödenen giderler                                                            | 583.263             |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar                                          | 2.112.566           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                    | 126.201.737         |
| Maddi varlıklar                                                                  | 107.078             |
| Ticari borçlar                                                                   | (246.810)           |
| Diğer borçlar                                                                    | (5.261.175)         |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                     | (410.546)           |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                     | (20.064.696)        |
| <b>Net varlıklar değeri</b>                                                      | <b>111.041.420</b>  |
| Grup'un toplam sahiplik oranı                                                    | %100                |
| Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı                                    | 111.041.420         |
| Satın alma bedeli                                                                | (49.474.200)        |
| <b>Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi</b> | <b>(49.474.200)</b> |

2020 yılı öncesi gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir :

|                                                                                  | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                  | Net varlıklar      |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                        | 6.224.901          |
| Alacaklar                                                                        | 696.188            |
| Peşin ödenen giderler                                                            | 537.896            |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar                                          | 2.766.841          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                    | 107.831.455        |
| Maddi varlıklar                                                                  | 97.463             |
| Ticari borçlar                                                                   | (53.525)           |
| Diğer borçlar                                                                    | (5.465.826)        |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                     | (1.249.594)        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                     | (16.891.149)       |
| <b>Net varlıklar değeri</b>                                                      | <b>94.494.650</b>  |
| Grup'un toplam sahiplik oranı                                                    | %60                |
| Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı                                    | 56.696.790         |
| Mosalarko nominal sermaye tutarı                                                 | 1.651.436          |
| Nominal sermayeden kontrol gücü olmayan paylara ayrılan tutar                    | (660.574)          |
| Satın alma bedeli                                                                | (10.096.130)       |
| <b>Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi</b> | <b>(9.105.268)</b> |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                | 30 Haziran 2022   | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020    |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Bankalar                       | 28.888.831        | 127.973.453        | 14.309.081        |
| Vadesiz TL mevduat             | 119.150           | 57.159             | 195.480           |
| Vadeli döviz mevduat (*)       | 22.258.641        | 123.734.801        | 7.890.112         |
| Yurtdışı Vadesiz döviz mevduat | 6.511.040         | 4.181.493          | 6.223.489         |
| B tipi likit fonlar            | 4.112.352         | 314.672            | 1.624.750         |
| Kasa                           | 5.557             | 2.264              | 1.412             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>33.006.740</b> | <b>128.290.389</b> | <b>15.935.243</b> |

(\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 22 Temmuz 2022 vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 4 olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.070 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, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faiz oranı %1,35 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.958 TL dir).

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

| Döviz Cinsi   | 30 Haziran 2022    |            |               | 31 Aralık 2021     |            |               | 31 Aralık 2020     |            |               |
|---------------|--------------------|------------|---------------|--------------------|------------|---------------|--------------------|------------|---------------|
|               | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi   | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi   | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi   |
| ABD Doları    | 481.627.091        | %3,12      | 26 Eylül 2022 | 386.747.440        | %3,12      | 26 Eylül 2022 | 624.052.058        | %3,12      | 30 Mart 2021  |
| ABD Doları    | -                  | -          | -             | -                  | -          | -             | 1.503.363          | %3,12      | 26 Eylül 2021 |
| <b>Toplam</b> | <b>481.627.091</b> |            |               | <b>386.747.440</b> |            |               | <b>625.555.421</b> |            |               |

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

| Döviz Cinsi   | 30 Haziran 2022    |            |                 | 31 Aralık 2021     |            |               | 31 Aralık 2020     |            |                 |
|---------------|--------------------|------------|-----------------|--------------------|------------|---------------|--------------------|------------|-----------------|
|               | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi     | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi   | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi     |
| ABD Doları    | 10.921.484         | %3,18      | 10 Ağustos 2022 | 8.737.109          | %3,18      | 10 Şubat 2022 | 4.811.670          | %3,18      | 10 Ağustos 2021 |
| <b>Toplam</b> | <b>10.921.484</b>  |            |                 | <b>8.737.109</b>   |            |               | <b>4.811.670</b>   |            |                 |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

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

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

| Döviz<br>Cinsi | 30 Haziran 2022          |               |                    | 31 Aralık 2021           |               |                    | 31 Aralık 2020        |               |                    |
|----------------|--------------------------|---------------|--------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|--------------------|
|                | Defter<br>Değeri<br>(TL) | Faiz<br>Oranı | Vade<br>Tarihi     | Defter<br>Değeri<br>(TL) | Faiz<br>Oranı | Vade<br>Tarihi     | Defter<br>Değeri (TL) | Faiz<br>Oranı | Vade<br>Tarihi     |
| ABD<br>Doları  | 149.380.274              | %3,18         | 10 Ağustos<br>2024 | 127.540.148              | %3,18         | 10 Ağustos<br>2024 | 76.832.536            | %3,18         | 10 Ağustos<br>2024 |
| <b>Toplam</b>  | <b>149.380.274</b>       |               |                    | <b>127.540.148</b>       |               |                    | <b>76.832.536</b>     |               |                    |

30 Haziran 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, 31 Aralık 2020 – 30 Mart 2021, 10 Ağustos 2021, 26 Eylül 2021, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Haziran 2022         |                   | 31 Aralık 2021          |                   | 31 Aralık 2020          |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                   | İştirak<br>Oranı<br>(%) | Tutar (TL)        | İştirak<br>Oranı<br>(%) | Tutar (TL)        | İştirak<br>Oranı<br>(%) | Tutar (TL)        |
| Alsım Alarko Sanayi Tesisleri<br>ve Tic. A.Ş. (*) | -                       | 1.312             | -                       | 1.312             | -                       | 1.553             |
| Alarko Enerji A.Ş. (*)                            | -                       | 241               | -                       | 241               | -                       | -                 |
| Alarko Konut Projeleri<br>Geliştirme A.Ş. (*)     | -                       | 143               | -                       | 143               | -                       | 143               |
| Alarko Holding A.Ş. (*)                           | -                       | 38.786.595        | -                       | 14.539.054        | -                       | 10.205.753        |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>-</b>                | <b>38.788.291</b> | <b>-</b>                | <b>14.540.750</b> | <b>-</b>                | <b>10.207.449</b> |

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Haziran 2022, 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. Gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışlar finansal tablolarda Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip edilmektedir. 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. Buna göre, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 13.277.599 TL değer artışı, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 24.247.541 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 37.525.140 TL olmuştur. (Dipnot 10 (c)).

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

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

#### 5. BORÇLANMALAR

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

|                                            | 30 Haziran 2022  | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar | 2.179.730        | 2.276.511        | 2.276.511        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>2.179.730</b> | <b>2.276.511</b> | <b>2.276.511</b> |

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

|                                            | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar | -               | 2.088.541        | 4.004.635        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-</b>        | <b>2.088.541</b> | <b>4.004.635</b> |

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %9'dur (Türk Lirası).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 30 Haziran 2022   | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar        | 2.075.197         | 1.191.317          | 1.035.634         |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a)) | 29.245.645        | 140.472.759        | 25.006.214        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>31.320.842</b> | <b>141.664.076</b> | <b>26.041.848</b> |

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2021 ve 2020 : 5 ile 10 gün).

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Haziran 2022  | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar         | 3.610.038        | 7.591.689        | 6.389.999        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a)) | 1.256.059        | 397.156          | 4.744            |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>4.866.097</b> | <b>7.988.845</b> | <b>6.394.743</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2021 ve 2020: 15 gün).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. STOKLAR

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden ve ilk madde ve malzeme stoklarından oluşmaktadır:

|                                  | 30 Haziran 2022                 |                 |                     |                     | 31 Aralık 2021                  |                 |                     |                     | 31 Aralık 2020                  |                 |                     |                     |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
|                                  | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri | Satış<br>Değeri | Ekspertiz<br>Değeri | Ekspertiz<br>Raporu | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri | Satış<br>Değeri | Ekspertiz<br>Değeri | Ekspertiz<br>Raporu | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri | Satış<br>Değeri | Ekspertiz<br>Değeri | Ekspertiz<br>Raporu |
|                                  | (TL)                            | (TL)            | (TL)                | Tarihi              | (TL)                            | (TL)            | (TL)                | Tarihi              | (TL)                            | (TL)            | (TL)                | Tarihi              |
| <b><u>Büyükçekmece</u></b>       |                                 |                 |                     |                     |                                 |                 |                     |                     |                                 |                 |                     |                     |
| <b><u>Arsası</u></b>             |                                 |                 |                     |                     |                                 |                 |                     |                     |                                 |                 |                     |                     |
| Arsa Maliyeti<br>(3 Parsel)      | 3.271.735                       | -               | 114.715.000         | 27.12.2021          | 3.271.735                       | -               | 114.715.000         | 27.12. 2021         | 3.271.735                       | -               | 88.520.000          | 29.12.2020          |
| İlk Madde ve Malzeme<br>Stokları | 144.492                         | -               | -                   | -                   | -                               | -               | -                   | -                   | -                               | -               | -                   | -                   |
| <b>Toplam</b>                    | <b>3.416.227</b>                | <b>-</b>        | <b>114.715.000</b>  |                     | <b>3.271.735</b>                | <b>-</b>        | <b>114.715.000</b>  |                     | <b>3.271.735</b>                | <b>-</b>        | <b>88.520.000</b>   |                     |

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 27 Aralık 2021 ve 29 Aralık 2020 tarihli değerleme raporlarına göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Gayrimenkuller TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

| Gerçeğe Uygun Değer                                   | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla                         | 1.143.051.455                 |
| İlaveler (*)                                          | 3.336.557                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı (**)                 | 448.641.137                   |
| Yabancı para çevrim farkları                          | 92.413.466                    |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | 715.293.200                   |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla</b>               | <b>2.402.735.815</b>          |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla                         | 2.402.735.815                 |
| İlaveler (*)                                          | 18.466.232                    |
| İlaveler (***)                                        | 16.515.236                    |
| Yabancı para çevrim farkları                          | 165.605.264                   |
| <b>30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla</b>              | <b>2.603.322.547</b>          |

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 587.117.530 TL, 662.767.310 TL ve 263.797.975 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.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı                     | 30 Haziran 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               |
| Mosalarko Ofis Binası               | 6 Aralık 2021           | 378.079.942               |
| <b>Toplam</b>                       |                         | <b>2.548.699.942</b>      |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Haziran 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                  |
| Mosalarko Ofis Binası             | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Ortalaması                           |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| <u>Gayrimenkul Adı</u>              | <u>31 Aralık 2021</u>          |                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                     | <u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u> | <u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u> |
| 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                      |
| Mosalarko Ofis Binası               | 6 Aralık 2021                  | 212.474.678                      |
| <b>Toplam</b>                       |                                | <b>2.383.094.678</b>             |

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                  |
| Mosalarko Ofis Binası             | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Ortalaması                           |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı                      | 31 Aralık 2020          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                      | Ekspertiz Raporu Tarihi | Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
| Hillside Beach Club Tatil Köyü       | 29 Aralık 2020          | 754.600.000               |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar     | 29 Aralık 2020          | 43.300.000                |
| Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar | 29 Aralık 2020          | 15.050.000                |
| Eyüp Topçular – Fabrika              | 29 Aralık 2020          | 80.605.000                |
| Ankara Çankaya İş Merkezi            | 29 Aralık 2020          | 8.895.000                 |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi          | 29 Aralık 2020          | 15.480.000                |
| İstanbul Şişhane İş Merkezi          | 29 Aralık 2020          | 13.000.000                |
| Maslak Arsası                        | 29 Aralık 2020          | 104.290.000               |
| Mosalarko Ofis Binası                | 18 Ocak 2021            | 107.831.455               |
| <b>Toplam</b>                        |                         | <b>1.143.051.455</b>      |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

| <b>Gayrimenkul Adı</b>             | <b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b> | <b>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</b> |
|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Hillside Beach Club Tatil Köyü     | Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi       | Gelir İndirgeme                      |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar   | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Gelir İndirgeme                      |
| Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Gelir İndirgeme                      |
| Eyüp Topçular- Fabrika             | Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme       | Maliyet Yaklaşımı                    |
| Ankara Çankaya İş Merkezi          | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Emsal Karşılaştırma                  |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi        | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Gelir İndirgeme                      |
| İstanbul Şişhane İş Merkezi        | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Gelir İndirgeme                      |
| Maslak Arsası                      | Emsal Karşılaştırma                    | Emsal Karşılaştırma                  |
| Mosalarko Ofis Binası              | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Ortalaması                           |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den 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. 2021 ve 2020 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerden Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

|                           | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 460.415         | 306.835        | 217.655        |
| İzin Karşılığı            | 192.503         | 130.573        | 102.829        |
| <b>Toplam</b>             | <b>652.918</b>  | <b>437.408</b> | <b>320.484</b> |

- b) 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler                                                                                                     | 30 Haziran 2022  | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 2.563.897        | 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                                             | -                | -                | -                |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>2.563.897</b> | <b>3.109.847</b> | <b>2.861.467</b> |

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

|                           | 30 Haziran 2022  | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminat senetleri  | 1.450.199        | 1.184.640        | 700.005          |
| Alınan teminat mektupları | 3.267.399        | 894.000          | 690.060          |
| <b>Toplam</b>             | <b>4.717.598</b> | <b>2.078.640</b> | <b>1.390.065</b> |

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Haziran 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 konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

#### 10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2022, 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 değerde 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır.

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Haziran 2022, 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, 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla 24.247.541 TL değer artışı, 4.333.301 TL değer artışı ve 3.161.179 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

- d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 53.880.729 TL'dir (31 Aralık 2021 – 48.297.464 TL, 31 Aralık 2020 – 40.977.695 TL).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. 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 :

|                     | 30 Haziran 2022      | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Olağanüstü yedekler | 1.720.776.462        | 1.412.064.891        | 1.044.522.113        |
| Geçmiş yıl karları  | 1.154.455.125        | 308.711.571          | 367.542.778          |
| <b>Toplam</b>       | <b>2.875.231.587</b> | <b>1.720.776.462</b> | <b>1.412.064.891</b> |

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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. Temettü dağıtım işlemine Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2022 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' 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.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. 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, 2021 yılında 2.231.620 TL ve 2022 yılında ise 4.720.735 TL kar payları düşülerek 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 15.043.263 TL olmuştur (31 Aralık 2021- 19.763.998 TL, 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.

#### 11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

|                | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kira gelirleri | 38.527.881                    | 21.511.105                     | 22.489.957                    | 11.456.546                     |
| <b>Toplam</b>  | <b>38.527.881</b>             | <b>21.511.105</b>              | <b>22.489.957</b>             | <b>11.456.546</b>              |

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

|                         | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Verilen hizmet maliyeti | 1.882.294                     | 899.354                        | 753.197                       | 377.177                        |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.882.294</b>              | <b>899.354</b>                 | <b>753.197</b>                | <b>377.177</b>                 |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

|                                               | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Karları                               | 175.573.727                   | 87.180.960                     | 139.826.076                   | 36.688.262                     |
| Faiz Gelirleri                                | 18.813.774                    | 9.838.499                      | 14.202.619                    | 9.270.637                      |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis  | 3.966.282                     | 3.186.417                      | 2.252.778                     | 1.680.190                      |
| Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları             | 182.301                       | 134.243                        | 168.594                       | 95.491                         |
| Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir | 67.191                        | 42.652                         | 45.399                        | 24.820                         |
| Reeskont Faiz Gelirleri                       | 15.755                        | -                              | 1.198                         | -                              |
| Vade Farkı Gelirleri                          | 317.201                       | 226.599                        | 27.820                        | 13.776                         |
| Diğer                                         | 1.560.287                     | 1.214.071                      | 23.544                        | (6)                            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>200.496.518</b>            | <b>101.823.441</b>             | <b>156.548.028</b>            | <b>47.773.170</b>              |

**13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

|                                                 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2022 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2021 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2021 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Zararları                               | 10.489.987                    | 2.074.532                      | 4.516.733                     | 2.422.884                      |
| Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı | 26.131.295                    | 12.854.071                     | -                             | (6.072.279)                    |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis      | 4.706.395                     | 3.558.278                      | 2.720.330                     | 1.904.574                      |
| Reeskont Faiz Giderleri                         | 371.018                       | 232.318                        | 25.675                        | 16.833                         |
| Diğer                                           | 88.885                        | (485.917)                      | 129.464                       | 50.987                         |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>41.787.580</b>             | <b>18.233.282</b>              | <b>7.392.202</b>              | <b>(1.677.001)</b>             |

**14. PAY BAŞINA KAZANÇ**

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

|                                                                                                                | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Dönem karı / (zararı)                                                                                          | 178.088.558                 | 161.840.245                 |
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi<br>(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) | 64.400.000                  | 64.400.000                  |
| Geri alınmış paylar                                                                                            | (2.861.051)                 | (2.861.051)                 |
| Pay başına kazanç / (kayıp)                                                                                    | 2,8939                      | 2,6299                      |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### a) Cari dönem vergisi

##### Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki konsolide özet konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko A.O için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla %20 olarak kullanılmıştır.

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

|                                                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2021 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Cari dönem vergisi                                 | (355.165)                   | (69.346)                     | (403.011)                   | (56.665)                     |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (b)) | (1.417)                     | 6.850                        | (5.349)                     | (6.328)                      |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>(356.582)</b>            | <b>(62.496)</b>              | <b>(408.360)</b>            | <b>(62.993)</b>              |

##### b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Mosalarko A.O için vergiye esas finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak geçici zamanlama farkları üzerinden %20 kullanılmıştır.

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

##### Geçici gelir / (gider) farkları

| <b>Birikmiş geçici farklar</b>              |                 |                |                | <b>Ertelenmiş vergi varlıkları /<br/>yükümlülükleri</b> |                     |                     |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                             | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 | 30 Haziran 2022                                         | 31 Aralık 2021      | 31 Aralık 2020      |
| <b><u>Vergi varlıkları</u></b>              |                 |                |                |                                                         |                     |                     |
| Kullanılabilir mali zararlar                | 50.019.477      | 39.506.690     | 23.375.710     | 10.003.895                                              | 7.901.338           | 4.675.142           |
| <b><u>Vergi yükümlülükleri</u></b>          |                 |                |                |                                                         |                     |                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller               | (378.079.942)   | (212.474.678)  | (107.831.455)  | (75.615.988)                                            | (42.494.936)        | (21.566.291)        |
| <b>Net ertelenmiş vergi<br/>yükümlülüğü</b> |                 |                |                | <b>(65.612.093)</b>                                     | <b>(34.593.598)</b> | <b>(16.891.149)</b> |

|                                                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2021 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü          | (34.593.598)                | (16.891.149)                |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a)) | (1.417)                     | (5.349)                     |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider)                     | (31.017.078)                | (3.706.139)                 |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>(65.612.093)</b>         | <b>(20.602.637)</b>         |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | 30 Haziran 2022    |                    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | Alacaklar          | Borçlar            |
|                                    | Kısa Vadeli Ticari | Kısa Vadeli Ticari |
| Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | 29.616.663         | 169.500            |
| Eksi: Ertelenmiş Gelirler          | (371.018)          | -                  |
| Alarko Holding A.Ş.                | -                  | 1.086.559          |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>           | <b>29.245.645</b>  | <b>1.256.059</b>   |

| 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              |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>           | <b>140.472.759</b> | <b>397.156</b>     |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak – 30 Haziran 2022 |                  |                  |                   |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                   | Mal alışları             | Hizmet alışları  | Diğer alışlar    | Diğer satışlar    |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.    | 18.466.232               | 3.320.267        | 4.350.744        | 22.212.850        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.  | -                        | -                | -                | 600.000           |
| Alarko Holding A.Ş.               | 888.431                  | 340.921          | 508.037          | -                 |
| <b>Toplam</b>                     | <b>19.354.663</b>        | <b>3.661.188</b> | <b>4.858.781</b> | <b>22.812.850</b> |

  

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak – 30 Haziran 2021 |                 |                |                   |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------|
|                                   | Mal alışları             | Hizmet alışları | Diğer alışlar  | Diğer satışlar    |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.    | 3.336.557                | -               | -              | 11.842.378        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.  | -                        | -               | 22.926         | 747.411           |
| Alarko Holding A.Ş.               | -                        | 116.350         | 401.780        | -                 |
| <b>Toplam</b>                     | <b>3.336.557</b>         | <b>116.350</b>  | <b>424.706</b> | <b>12.589.789</b> |

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 1.316.048 TL ve 726.309 TL'dir.

#### 17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

##### Kur Riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 687.346.170 TL'dir (31 Aralık 2021 – 760.523.409 TL, 31 Aralık 2020 – 763.514.912 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 68.734.617 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 68.734.617 TL azaltacaktır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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

Toplam bazda;

|                                  | 30 Haziran 2022    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar     | 690.148.139        | 762.848.420        | 764.925.529        |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | 2.801.969          | 2.325.011          | 1.410.617          |
| <b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b> | <b>687.346.170</b> | <b>760.523.409</b> | <b>763.514.912</b> |

Döviz bazında ayrıntılı;

|                                                                                                     | <b>30 Haziran 2022</b>                                |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 20.962.226                                            | 1.258.131         |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 519.805.639                                           | 31.198.197        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 540.767.865                                           | 32.456.328        |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 149.380.274                                           | 8.965.650         |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | 149.380.274                                           | 8.965.650         |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 690.148.139                                           | 41.421.978        |
| 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                                                               | 2.801.969                                             | 167.869           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 2.801.969                                             | 167.869           |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 2.801.969                                             | 167.869           |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | 687.346.170                                           | 41.254.109        |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 687.346.170                                           | 41.254.109        |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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;

|                                                                                                     | <b>31 Aralık 2021</b>                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 115.681.352                                           | 8.678.922         |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 519.626.920                                           | 38.984.689        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 635.308.272                                           | 47.663.611        |
| 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                                                                                 | 762.848.420                                           | 57.232.232        |
| 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)                                             | 760.523.409                                           | 57.058.113        |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 760.523.409                                           | 57.058.113        |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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;

|                                                                                                     | <b>31 Aralık 2020</b>                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 19.545.830                                            | 2.662.738         |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 644.395.027                                           | 87.786.258        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 663.940.857                                           | 90.448.996        |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 100.984.672                                           | 13.757.193        |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | 100.984.672                                           | 13.757.193        |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 764.925.529                                           | 104.206.189       |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                          | -                                                     | -                 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | -                                                     | -                 |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                          | -                                                     | -                 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | 1.410.617                                             | 192.169           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 1.410.617                                             | 192.169           |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 1.410.617                                             | 192.169           |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | 763.514.912                                           | 104.014.020       |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 763.514.912                                           | 104.014.020       |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

|                                                     | 30 Haziran 2022 |              | 31 Aralık 2021 |              | 31 Aralık 2020 |              |
|-----------------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                     | Kar / (Zarar)   |              | Kar / (Zarar)  |              | Kar / (Zarar)  |              |
|                                                     | Yabancı         | Yabancı      | Yabancı        | Yabancı      | Yabancı        | Yabancı      |
|                                                     | paranın         | paranın      | paranın        | paranın      | paranın        | paranın      |
|                                                     | değer           | değer        | değer          | değer        | değer          | değer        |
|                                                     | kazanması       | kaybetmesi   | kazanması      | kaybetmesi   | kazanması      | kaybetmesi   |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde |                 |              |                |              |                |              |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 68.734.617      | (68.734.617) | 76.052.341     | (76.052.341) | 76.351.491     | (76.351.491) |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)           | -               | -            | -              | -            | -              | -            |
| 3- ABD Doları net etki (1 +2)                       | 68.734.617      | (68.734.617) | 76.052.341     | (76.052.341) | 76.351.491     | (76.351.491) |
| TOPLAM                                              | 68.734.617      | (68.734.617) | 76.052.341     | (76.052.341) | 76.351.491     | (76.351.491) |

#### 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 azaltılabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

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

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

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

##### Finansal Varlıklar

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

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 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 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<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                             | 30 Haziran 2022 | 1. Seviye<br>TL | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| <b>Finansal Varlıklar</b>                                   |                 |                 |                 |                 |
| Hisse senetleri (Halka açık olan)                           | 38.786.595      | 38.786.595      | -               | -               |
| Finansal yatırımlar (Eurobond)                              | 160.301.758     | -               | 160.301.758     | -               |

| Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                             | 31 Aralık 2021 | 1. Seviye<br>TL | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| <b>Finansal Varlıklar</b>                                   |                |                 |                 |                 |
| 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.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

|                                   | 31 Aralık 2020 | 1.Seviye<br>TL | 2.Seviye<br>TL | 3.Seviye<br>TL |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Finansal Varlıklar</b>         |                |                |                |                |
| Hisse senetleri (Halka açık olan) | 10.205.753     | 10.205.753     | -              | -              |
| Finansal yatırımlar (Eurobond)    | 81.644.206     | -              | 81.644.206     | -              |

**19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

|                                                                                | Türkiye<br>30 Haziran 2022 | Rusya<br>30 Haziran 2022 | Düzeltilmeler   | Toplam<br>30 Haziran 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                    |                            |                          |                 |                           |
| Hasılat                                                                        | 26.970.609                 | 11.557.272               | -               | 38.527.881                |
| Satışların Maliyeti (-)                                                        | (1.882.294)                | -                        | -               | (1.882.294)               |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                | <b>25.088.315</b>          | <b>11.557.272</b>        | -               | <b>36.645.587</b>         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                    | (6.754.272)                | (10.139.682)             | -               | (16.893.954)              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                             | 200.075.455                | 421.063                  | -               | 200.496.518               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                         | (40.384.889)               | (1.402.691)              | -               | (41.787.580)              |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                      | <b>178.024.609</b>         | <b>435.962</b>           | -               | <b>178.460.571</b>        |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                              | 505.264                    | -                        | -               | 505.264                   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar | 79.380                     | -                        | (79.380)        | -                         |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                          | <b>178.609.253</b>         | <b>435.962</b>           | <b>(79.380)</b> | <b>178.965.835</b>        |
| Finansman Giderleri (-)                                                        | (520.695)                  | -                        | -               | (520.695)                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                | <b>178.088.558</b>         | <b>435.962</b>           | <b>(79.380)</b> | <b>178.445.140</b>        |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                                | -                          | (355.165)                | -               | (355.165)                 |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                           | -                          | (1.417)                  | -               | (1.417)                   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>                          | <b>-</b>                   | <b>(356.582)</b>         | <b>-</b>        | <b>(356.582)</b>          |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                                       | <b>178.088.558</b>         | <b>79.380</b>            | <b>(79.380)</b> | <b>178.088.558</b>        |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                              | <b>178.088.558</b>         | <b>79.380</b>            | <b>(79.380)</b> | <b>178.088.558</b>        |

|                           | Türkiye<br>30 Haziran 2022 | Rusya<br>30 Haziran 2022 | Toplam<br>30 Haziran 2022 |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Amortisman ve itfa gideri | 39.230                     | 206.357                  | 245.587                   |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)**

|                                                                                | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2021</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2021</b> | <b>Düzeltilmeler</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2021</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                    |                                          |                                        |                      |                                         |
| Hasılat                                                                        | 15.517.772                               | 6.972.185                              | -                    | 22.489.957                              |
| Satışların Maliyeti (-)                                                        | (753.197)                                | -                                      | -                    | (753.197)                               |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                | <b>14.764.575</b>                        | <b>6.972.185</b>                       | <b>-</b>             | <b>21.736.760</b>                       |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                    | (2.102.974)                              | (5.892.158)                            | -                    | (7.995.132)                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                             | 156.303.192                              | 377.638                                | (132.802)            | 156.548.028                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                         | (6.644.991)                              | (747.211)                              | -                    | (7.392.202)                             |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                      | <b>162.319.802</b>                       | <b>710.454</b>                         | <b>(132.802)</b>     | <b>162.897.454</b>                      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                              | 163.591                                  | -                                      | -                    | 163.591                                 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar | (198.058)                                | -                                      | 198.058              | -                                       |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                          | <b>162.285.335</b>                       | <b>710.454</b>                         | <b>65.256</b>        | <b>163.061.045</b>                      |
| Finansman Giderleri (-)                                                        | (812.440)                                | -                                      | -                    | (812.440)                               |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                | <b>161.472.895</b>                       | <b>710.454</b>                         | <b>65.256</b>        | <b>162.248.605</b>                      |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                                | -                                        | (403.011)                              | -                    | (403.011)                               |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                           | -                                        | (5.349)                                | -                    | (5.349)                                 |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>(408.360)</b>                       | <b>-</b>             | <b>(408.360)</b>                        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                                       | <b>161.472.895</b>                       | <b>302.094</b>                         | <b>65.256</b>        | <b>161.840.245</b>                      |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                              | <b>161.472.895</b>                       | <b>302.094</b>                         | <b>65.256</b>        | <b>161.840.245</b>                      |

Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı :

|                           | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2021</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2021</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2021</b> |
|---------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Amortisman ve itfa gideri | 10.872                                   | 12.712                                 | 23.584                                  |

  

|                      | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2022</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2022</b> | <b>Düzeltilmeler</b><br><b>30 Haziran 2022</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2022</b> |
|----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Toplam Varlıklar     | 3.294.754.318                            | 406.432.850                            | (320.861.843)                                  | 3.380.325.325                           |
| Toplam Yükümlülükler | 16.760.393                               | 89.709.734                             | -                                              | 106.470.127                             |

  

|                      | <b>Türkiye</b><br><b>31 Aralık 2021</b> | <b>Rusya</b><br><b>31 Aralık 2021</b> | <b>Düzeltilmeler</b><br><b>31 Aralık 2021</b> | <b>Toplam</b><br><b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Toplam Varlıklar     | 3.095.184.874                           | 221.541.604                           | (95.493.521)                                  | 3.221.232.957                          |
| Toplam Yükümlülükler | 35.152.196                              | 43.530.857                            | -                                             | 78.683.053                             |

  

|                      | <b>Türkiye</b><br><b>31 Aralık 2020</b> | <b>Rusya</b><br><b>31 Aralık 2020</b> | <b>Düzeltilmeler</b><br><b>31 Aralık 2020</b> | <b>Toplam</b><br><b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Toplam Varlıklar     | 1.827.244.961                           | 118.154.744                           | (11.040.305)                                  | 1.934.359.400                          |
| Toplam Yükümlülükler | 17.150.292                              | 23.660.094                            | -                                             | 40.810.386                             |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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;

|                                          | 30 Haziran 2022    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8) | 587.117.530        | 662.767.310        | 263.797.975        |
| Maddi Duran Varlıklar                    | 239.574            | 191.658            | 105.549            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>587.357.104</b> | <b>662.958.968</b> | <b>263.903.524</b> |

b) 2022 yılının Ocak ayından itibaren Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan gerginlik, rapor tarihi itibarıyla krize ve sıcak çatışmaya dönüşmüştür. Krize konu olan iki ülkede Grup'a ait bir faaliyet yürütülmektedir. Grup'un faaliyetlerini yürüttüğü coğrafyalar göz önünde bulundurulduğunda Grup operasyonları üzerinde direkt bir etki beklenmemektedir. Ancak, rapor tarihi itibarıyla krizin seyrinin belirsiz olması sebebiyle, küresel ölçekte yaşanabilecek gelişmelerin, bu gelişmelerin küresel ve bölgesel ekonomiye olası yansımalarının, Grup operasyonlardaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                                                                                                                                                 | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2021</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(b)              | 707.205.587                                | 661.670.383                                 |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a)              | 2.228.514.340                              | 2.193.532.872                               |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | Md. 24/(b)              | 320.863.539                                | 95.495.217                                  |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | Md. 23/(f)              | -                                          | -                                           |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 38.170.852                                 | 144.486.402                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>3.294.754.318</b>                       | <b>3.095.184.874</b>                        |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | Md. 31                  | 2.179.730                                  | 4.365.052                                   |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | Md. 31                  | -                                          | -                                           |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | Md. 31                  | -                                          | -                                           |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | Md. 23/(f)              | -                                          | -                                           |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | Md. 31                  | 3.277.993.925                              | 3.060.032.678                               |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 14.580.663                                 | 30.787.144                                  |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>3.294.754.318</b>                       | <b>3.095.184.874</b>                        |
|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                                                                                                                                            | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Haziran 2022</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2021</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                                                                                                                                                 | Md. 24/(b)              | -                                          | -                                           |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                  | Md. 24/(b)              | 22.377.791                                 | 123.791.960                                 |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(d)              | -                                          | -                                           |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                                                                                                       | Md. 24/(d)              | -                                          | -                                           |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | Md. 24/(c)              | 131.266.735                                | 131.266.735                                 |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                     | Md. 24/(d)              | 320.861.843                                | 95.493.521                                  |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | Md. 28/1(a)             | 1.696                                      | 1.696                                       |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                                                                                                                                                                                    | Md. 31                  | 2.563.897                                  | 3.109.847                                   |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | Md. 22/(e)              | -                                          | -                                           |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | Md. 22/(l)              | 38.786.595                                 | 14.539.054                                  |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                  | İlgili<br>Düzenleme | Cari Dönem<br>30 Haziran 2022 | Önceki Dönem<br>31 Aralık 2021 | Asgari /<br>Azami Oranı |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | Md. 22/(e)          | % 0,00                        | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a),(b)      | % 67,64                       | % 70,87                        | ≥ % 51                  |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler                                                                                                                                                                                       | Md. 24/(b)          | % 31,20                       | % 24,46                        | ≤ % 49                  |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                | Md. 24/(d)          | % 9,74                        | % 3,09                         | ≤ % 49                  |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | Md. 24/(c)          | % 3,98                        | % 4,24                         | ≤ % 20                  |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                            | Md. 28/1 (a)        | % 0,00                        | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | Md. 31              | % 0,14                        | % 0,24                         | ≤ % 500                 |
| 8 | Vadeli / Vadesiz TL / Döviz                                                                                                                                                                                                            | Md. 24/(b)          | % 0,68                        | % 4,00                         | ≤ % 10                  |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | Md. 22/(l)          | % 1,18                        | % 0,47                         | ≤ % 10                  |

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliği ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Haziran 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %3,98 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliği, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Haziran 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %67,64 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliği, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Haziran 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %31,20 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Haziran 2022 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %0,68 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, işletmecisi şirkete iştirak oranları, yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ve tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.