



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

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2022 – 30.09.2022 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 Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2022	29.03.2025
Harun Hanne Moreno	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.03.2022	29.03.2025
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2022	29.03.2025
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2022	29.03.2025
Hami Özçelik Çataloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025
Mustafa Tansu Uslu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025
Bedriye Banu Köker	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2022	29.03.2025

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

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

Denetçi

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

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

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

D- 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 4 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/cqif/4028e4a241462fd801415005df1c3612>

adresinden ulaşılabilir.

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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 m² alanda kurulu olan otel konaklama tesisini portföyüne ilave ederek turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmayı hedeflenmektedir.

Portföyümüzde yar alan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Sokak, 299 ada, 29 no.lu parselde bulunan Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümleri 39.640.000 TL+KDV bedel üzerinden 30.09.2022 tarihinde satılmıştır.

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 Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi'nde 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz, güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projelere yatırım yapmanın yanısıra bu projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle 2022 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2022- 30.09.2022 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 14' dür. Şirketimizin 30.09.2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 473.030 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 - 30.09.2022 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 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 m² alanda kurulu olan konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 2021 yılında başlamış olup devam etmektedir.

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

M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

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

Mali Göstergeler	30 Eylül 2022
Net Satış Hasılatı	150.490.580 TL
Net Dönem Karı / Zararı	389.361.101 TL
Cari Oran	9,58
Likitide Oranı	9,50
Borç Özkaynak Oranı	%3,36
Aktif Toplamı	3.633.254.495 TL

30 Eylül 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 56 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyüçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	27.12.2021	114.715.000	135.363.700
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	27.12.2021	127.995.000	151.034.100
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	27.12.2021	19.775.000	23.334.500
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	27.12.2021	9.815.000	11.581.700
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	27.12.2021	91.150.000	107.557.000
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	27.12.2021	1.291.500.000	1.523.970.000
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesiinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu 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	Bodrum / Muğla, Gündoğan Mevkiinde bulunan 363 ada,10 Parselde bulunan Otel	09.11.2021	429.000.000	506.220.000
TOPLAM			2.266.260.000	2.674.186.800

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	607.875.620	69,78
Hisse Senedi	69.557.767	7,98
Vadeli Döviz Tevdiat	139.457.333	16,01
Vadesiz Döviz Tevdiat	6.659.890	0,77
Yatırım Fonları	631.236	0,07
Vadesiz TL Mevduat	46.959.982	5,39
TOPLAM	871.141.828	100

iii – İştirakler

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

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	4.550.000	27.12.21	86.500	130.270	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	6.500.000	27.12.21	335.000	565.448	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	2.275.000	27.12.21	90.000	193.635	
- 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	144.269.594	

Dipnot:

- (*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir. Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir.

**KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-43

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	<u>Dipnot</u>			
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		385.621.879	676.073.646	679.884.383
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	193.708.441	128.290.389	15.935.243
Finansal Yatırımlar	4	36.939.927	395.484.549	630.367.091
Ticari Alacaklar		138.137.842	141.664.076	26.041.848
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	136.560.909	140.472.759	25.006.214
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.576.933	1.191.317	1.035.634
Stoklar	7	3.417.977	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		3.426.293	1.363.574	1.253.252
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		9.530.731	3.663.303	2.766.841
Diğer Dönen Varlıklar		162.230	151.891	248.373
Ara Toplam		385.323.441	673.889.517	679.884.383
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		298.438	2.184.129	-
Duran Varlıklar		3.247.632.616	2.545.159.311	1.254.475.017
Finansal Yatırımlar	4	640.495.156	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	2.596.130.394	2.402.735.815	1.143.051.455
Maddi Duran Varlıklar		9.438.173	157.004	129.901
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.071.046	110.010	37.556
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.071.046	110.010	37.556
Peşin Ödenmiş Giderler		379.691	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		3.633.254.495	3.221.232.957	1.934.359.400

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.244.112	33.543.244	13.969.089
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.227.595	2.276.511	2.276.511
Ticari Borçlar		12.181.612	7.988.845	6.394.743
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	1.023.314	397.156	4.744
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	11.158.298	7.591.689	6.389.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		540.657	94.050	72.635
Diğer Borçlar		23.841.865	22.270.553	3.916.378
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.841.865	22.270.553	3.916.378
Ertelenmiş Gelirler		179.507	66.851	59.228
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.271.680	846.434	1.249.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.196	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		77.842.298	45.139.809	26.841.297
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	-	2.088.541	4.004.635
Diğer Borçlar		10.776.506	8.020.262	5.625.029
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.776.506	8.020.262	5.625.029
Uzun Vadeli Karşılıklar		750.490	437.408	320.484
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	750.490	437.408	320.484
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	66.315.302	34.593.598	16.891.149
ÖZKAYNAKLAR		3.515.168.085	3.142.549.904	1.893.549.014
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.515.168.085	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	(20.138.082)	(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		68.153.502	13.222.404	8.927.079
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	68.296.312	13.277.599	8.944.298
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(142.810)	(55.195)	(17.219)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		249.918.544	106.935.278	17.842.091
- Yabancı Para Çevrim Farkları		249.918.544	106.935.278	17.842.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	58.975.548	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10	2.870.136.768	1.720.776.462	1.412.064.891
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	389.361.101	1.266.298.390	341.676.912
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	37.797.860
TOPLAM KAYNAKLAR		3.633.254.495	3.221.232.957	1.934.359.400

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş			
	Dipnot	1 Ocak 2022 30 Eylül 2022	1 Temmuz 2022 30 Eylül 2022	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 2021 30 Eylül 2021	Yeniden Düzenlenmiş 1 Temmuz 2021 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	150.490.580	111.962.699	87.451.721	64.961.764
Satışların Maliyeti (-)	11	(2.743.445)	(861.151)	(1.130.068)	(376.871)
BRÜT KAR		147.747.135	111.101.548	86.321.653	64.584.893
Genel Yönetim Giderleri (-)		(27.506.622)	(10.612.668)	(12.745.435)	(4.750.303)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	314.404.211	113.907.693	183.862.149	27.314.121
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(44.373.619)	(2.586.039)	(12.406.774)	(5.014.572)
ESAS FAALİYET KARI		390.271.105	211.810.534	245.031.593	82.134.139
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		505.274	10	163.591	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		390.776.379	211.810.544	245.195.184	82.134.139
Finansman Giderleri (-)		(568.560)	(47.865)	(904.218)	(91.778)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI					
		390.207.819	211.762.679	244.290.966	82.042.361
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	15	(844.542)	(489.377)	(548.543)	(145.532)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	(2.176)	(759)	(9.748)	(4.399)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	15	(846.718)	(490.136)	(558.291)	(149.931)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI					
		389.361.101	211.272.543	243.732.675	81.892.430
DÖNEM KARI					
		389.361.101	211.272.543	243.732.675	81.892.430
Dönem Karının/(Zararının) Dağılımı:					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
-Ana Ortaklık Payları	14	389.361.101	211.272.543	243.732.675	81.892.430
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara					
Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	55.018.713	30.771.172	-	272.313
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		(87.615)	13.714	(1.805)	6.396
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin					
Yabancı Para Çevrim Farkları		142.983.266	4.350.277	20.984.335	2.874.137
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		197.914.364	35.135.163	20.982.530	3.152.846
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)					
		587.275.465	246.407.706	264.715.205	85.045.276
Toplam Kapsamlı Gelirin/(Giderin) Dağılımı :					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
-Ana Ortaklık Payları		587.275.465	246.407.706	264.715.205	85.045.276
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	6,3405	3,4404	3,9606	1,3307

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 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)													
Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	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)	-	-	-	-	-	(1.805)	20.984.335	-	-	243.732.675	264.715.205	-	264.715.205
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 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla Yeniden Düzenlenmiş Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(19.763.998)	(58.579.468)	8.944.298	(19.024)	50.721.154	48.297.464	1.720.776.462	243.732.675	2.059.472.935	-	2.059.472.935
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)	-	-	-	-	55.018.713	(87.615)	142.983.266	-	-	389.361.101	587.275.465	-	587.275.465
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)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(5.094.819)	-	-	-	-	5.094.819	(5.094.819)	-	(5.094.819)	-	(5.094.819)
30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(20.138.082)	(166.602.668)	68.296.312	(142.810)	249.918.544	58.975.548	2.870.136.768	389.361.101	3.515.168.085	-	3.515.168.085

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

			Yeniden Düzenlenmiş
		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2022 30 Eylül 2022	1 Ocak 2021 30 Eylül 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		118.997.534	135.182.183
Dönem karı / (zararı)		389.361.101	243.732.675
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(278.140.595)	(104.421.896)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		461.944	35.990
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		225.467	51.930
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	(31.567.223)	(23.076.225)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(227.434.417)	(81.841.244)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler		846.718	558.291
- Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(20.565.000)	-
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(232.953)	-
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	12,13	124.869	(150.638)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		35.039.007	(48.674.513)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	3.128.009	(53.392.163)
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(42.572)	(11.600)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(146.242)	-
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	4.193.802	(1.470.276)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.327.556	1.565.418
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		23.578.454	4.634.108
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		146.259.513	90.636.266
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	(564.859.916)	(647.103.909)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	538.017.233	692.846.858
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(22.926)
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(419.296)	(1.174.106)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(87.791.207)	(30.579.592)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(108.023.200)	(49.474.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(10.140.668)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	8	39.640.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(42.285.326)	(3.336.557)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		2.500.000	-
Alınan temettüller		272.321	163.591
Alınan Faiz		30.245.666	22.067.574
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(108.771.541)	(51.326.971)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(5.094.819)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.137.457)	(2.009.887)
Ödenen temettüller		(101.539.265)	(49.317.084)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(77.565.214)	53.275.620
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		142.983.266	20.984.335
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		65.418.052	74.259.955
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	128.290.389	15.935.243
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	193.708.441	90.195.198

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 artırımı 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 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
Toplam	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000

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

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 3 Kasım 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 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 aynıları 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 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp 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 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz 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 EYLÜL 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 Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	667.136.878	8.936.768	676.073.646
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
Duran Varlıklar	2.428.047.996	117.111.315	2.545.159.311
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
TOPLAM VARLIKLAR	3.095.184.874	126.048.083	3.221.232.957
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.034.305	3.508.939	33.543.244
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
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.117.891	40.021.918	45.139.809
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
ÖZKAYNAKLAR	3.060.032.678	82.517.226	3.142.549.904
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
TOPLAM KAYNAKLAR	3.095.184.874	126.048.083	3.221.232.957

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	669.658.557	10.225.826	679.884.383
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
Duran Varlıklar	1.157.586.404	96.888.613	1.254.475.017
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
TOPLAM VARLIKLAR	1.827.244.961	107.114.439	1.934.359.400
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.214.125	2.754.964	13.969.089
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
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.936.167	20.905.130	26.841.297
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
ÖZKAYNAKLAR	1.810.094.669	83.454.345	1.893.549.014
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 Kontrolde 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
TOPLAM KAYNAKLAR	1.827.244.961	107.114.439	1.934.359.400

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Geçmiş Dönem 30 Eylül 2021	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş Geçmiş Dönem 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	77.434.416	10.017.305	87.451.721
Satışların Maliyeti (-)	(1.130.068)	-	(1.130.068)
BRÜT KAR	76.304.348	10.017.305	86.321.653
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.204.489)	(9.540.946)	(12.745.435)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	183.572.176	289.973	183.862.149
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12.344.170)	(62.604)	(12.406.774)
ESAS FAALİYET KARI	244.327.865	703.728	245.031.593
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	163.591	-	163.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	(209.985)	209.985	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	244.281.471	913.713	245.195.184
Finansman Giderleri (-)	(904.218)	-	(904.218)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	243.377.253	913.713	244.290.966
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(548.543)	(548.543)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(9.748)	(9.748)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(558.291)	(558.291)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	243.377.253	355.422	243.732.675
DÖNEM KARI	243.377.253	355.422	243.732.675
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı :			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
- Ana Ortaklık Payları	243.377.253	355.422	243.732.675
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	1.361.445	(1.361.445)	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	(1.805)	-	(1.805)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları	2.697.154	18.287.181	20.984.335
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	4.056.794	16.925.736	20.982.530
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	247.434.047	17.281.158	264.715.205
Toplam Kapsamlı Gelirin / (Giderin) Dağılımı :			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
- Ana Ortaklık Payları	247.434.047	17.281.158	264.715.205
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	3,9548	0,0058	3,9606

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz 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 EYLÜL 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 içerecek şekilde yayınlanmıştır:

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

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. 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 ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin 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 KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama 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:

30 Eylül 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli özet finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dokuz 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.

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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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)
Net varlıklar değeri	173.311.905
Grup'un toplam sahiplik oranı	%100
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	173.311.905
Satın alma bedeli	(108.023.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(108.023.200)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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:

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

	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)
Net varlıklar değeri	111.041.420
Grup'un toplam sahiplik oranı	%100
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	111.041.420
Satın alma bedeli	(49.474.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(49.474.200)

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)
Net varlıklar değeri	94.494.650
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)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(9.105.268)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	193.072.823	127.973.453	14.309.081
Vadeli döviz mevduat (*)	139.457.333	123.734.801	7.890.112
Vadesiz TL mevduat	46.955.600	57.159	195.480
Vadesiz döviz mevduat	6.659.890	4.181.493	6.223.489
Likit fonlar	631.236	314.672	1.624.750
Kasa	4.382	2.264	1.412
Toplam	193.708.441	128.290.389	15.935.243

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 4 Ekim 2022 - 31 Ekim 2022 vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 0,25 – % 3,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 11.379 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 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 Eylül 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	16.776.127	%2,88	22 Mart 2023	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
Toplam	16.776.127			386.747.440			625.555.421		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 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	20.163.800	%3,18	10 Şubat 2023	8.737.109	%3,18	10 Şubat 2022	4.811.670	%3,18	10 Ağustos 2021
Toplam	20.163.800			8.737.109			4.811.670		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Cinsi	30 Eylül 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	284.264.064	% 2,88	22 Mart 2024	-	-	-	24.152.136	%3,12	26 Eylül 2022
Toplam	284.264.064			-			24.152.136		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 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	286.671.629	%3,18	10 Ağustos 2024	127.540.148	%3,18	10 Ağustos 2024	76.832.536	%3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	286.671.629			127.540.148			76.832.536		

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Şubat 2023, 22 Mart 2023, 22 Mart 2024 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.312	-	1.312	-	1.553
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	241	-	-
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	69.557.767	-	14.539.054	-	10.205.753
Toplam	-	69.559.463	-	14.540.750	-	10.207.449

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 55.018.713 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 68.296.312 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 Hizmetler 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.227.595	2.276.511	2.276.511
Toplam	2.227.595	2.276.511	2.276.511

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.088.541	4.004.635
Toplam	-	2.088.541	4.004.635

30 Eylül 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 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.576.933	1.191.317	1.035.634
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	136.560.909	140.472.759	25.006.214
Toplam	138.137.842	141.664.076	26.041.848

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.158.298	7.591.689	6.389.999
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	1.023.314	397.156	4.744
Toplam	12.181.612	7.988.845	6.394.743

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

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

	30 Eylül 2022				31 Aralık 2021				31 Aralık 2020			
	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu
	(TL)	(TL)	(TL)	Tarihi	(TL)	(TL)	(TL)	Tarihi	(TL)	(TL)	(TL)	Tarihi
<u>Büyükçekmece</u>												
<u>Arsası</u>												
Arsa Maliyeti (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 Stokları	146.242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	3.417.977	-	114.715.000		3.271.735	-	114.715.000		3.271.735	-	88.520.000	

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

Gayrimenkuller TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla	2.402.735.815
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla	2.402.735.815
İlaveler (*)	18.466.232
İlaveler (***)	23.819.094
Yabancı para çevrim farkları	170.184.253
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (****)	(19.075.000)
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla	2.596.130.394

30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 649.621.027 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.

(****) Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 27 Eylül 2022 tarihli toplantısında; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Sokak, 299 ada, 29 no.lu parselde bulunan Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin 39.640.000 TL+KDV bedel üzerinden Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satılmasına ve satış bedelinin tapu devri sırasında peşin olarak tahsil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Söz konusu satışa ilişkin tapu devir işlemleri 30 Eylül 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 39.640.000 TL+KDV tutarındaki satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Satış işlemi sonucunda oluşan 20.565.000 TL satış karı, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde gösterilmiştir.

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

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 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
Maslak Arsası	27 Aralık 2021	127.995.000
Mosalarko Ofis Binası	6 Aralık 2021	382.658.931
Toplam		2.534.203.931

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerleme 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
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:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2021	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	27 Aralık 2021	1.382.650.000
Bodrum Otel	9 Kasım 2021	429.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	27 Aralık 2021	53.560.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27 Aralık 2021	19.605.000
Eyüp Topçular – Fabrika	27 Aralık 2021	109.145.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	27 Aralık 2021	9.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.075.000
Maslak Arsası	27 Aralık 2021	127.995.000
Mosalarko Ofis Binası	6 Aralık 2021	212.474.678
Toplam		2.383.094.678

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerleme 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 EYLÜL 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
Toplam		1.143.051.455

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

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
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 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	473.030	306.835	217.655
İzin Karşılığı	277.460	130.573	102.829
Toplam	750.490	437.408	320.484

- b) 30 Eylül 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 Eylül 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	-	-	-
Toplam	2.563.897	3.109.847	2.861.467

30 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminat senetleri	1.606.965	1.184.640	700.005
Alınan teminat mektupları	3.676.399	894.000	690.060
Toplam	5.283.364	2.078.640	1.390.065

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla 55.018.713 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 58.975.548 TL'dir (31 Aralık 2021 – 48.297.464 TL, 31 Aralık 2020 –40.977.695 TL).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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:

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	1.720.776.462	1.412.064.891	1.044.522.113
Geçmiş yıl karları	1.149.360.306	308.711.571	367.542.778
Toplam	2.870.136.768	1.720.776.462	1.412.064.891

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 işleminde 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

f) Geri Alınmış Paylar (devamı)

Şirket Yönetimi 29 Ağustos 2022 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 37.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 1.000.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 2 Eylül 2022 tarihinde 86.450 adet paya isabet eden 3.363.164 TL' lik ve 6 Eylül 2022 tarihinde 43.750 adet paya isabet eden 1.731.655 TL' lik alımlar yapılmış olup, bu geri alınan payların şirket sermayesi içindeki toplam oranı % 0,202' dir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 2.991.251 adet paya isabet eden 30.094.764 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,645'tir.

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

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir. 2019 yılında 24.999.945 TL geri alınmış paylardan, 1.201.865 TL, 2020 yılında 1.802.462 TL, 2021 yılında 2.231.620 TL, 2022 yılında 4.720.735 TL kar payları düşülerek ve 5.094.819 TL geri alım tutarı eklenerek 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 20.138.082 TL olmuştur (31 Aralık 2021-19.763.998 TL, 31 Aralık 2020- 21.995.618 TL).

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	150.490.580	111.962.699	87.451.721	64.961.764
Toplam	150.490.580	111.962.699	87.451.721	64.961.764

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Verilen hizmet maliyeti	2.743.445	861.151	1.130.068	376.871
Toplam	2.743.445	861.151	1.130.068	376.871

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kambiyo Karları	248.440.443	72.866.716	155.031.147	15.205.071
Faiz Gelirleri	31.567.223	12.753.449	23.076.225	8.873.606
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı	20.565.000	20.565.000	-	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	10.307.633	6.341.351	5.379.545	3.126.767
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	324.878	142.577	224.817	56.223
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	112.854	45.663	70.993	25.594
Reeskont Faiz Gelirleri	15.755	-	1.198	-
Vade Farkı Gelirleri	1.404.338	1.087.137	54.670	26.850
Diğer	1.666.087	105.800	23.554	10
Toplam	314.404.211	113.907.693	183.862.149	27.314.121

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kambiyo Zararları	10.400.238	(89.749)	6.118.985	1.602.252
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	22.034.302	(4.096.993)	-	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	11.423.214	6.716.819	6.116.446	3.396.116
Reeskont Faiz Giderleri	414.064	43.046	14.930	(10.745)
Diğer	101.801	12.916	156.413	26.949
Toplam	44.373.619	2.586.039	12.406.774	5.014.572

14. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Dönem karı / (zararı)	389.361.101	243.732.675
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.991.251)	(2.861.051)
Pay başına kazanç / (kayıp)	6,3405	3,9606

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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 - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Cari dönem vergisi	(844.542)	(489.377)	(548.543)	(145.532)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (b))	(2.176)	(759)	(9.748)	(4.399)
Toplam	(846.718)	(490.136)	(558.291)	(149.931)

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

Birikmiş geçici farklar				Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021 31 Aralık 2020
<u>Vergi varlıkları</u>					
Kullanılabilir mali zararlar	51.082.421	39.506.690	23.375.710	10.216.484	7.901.338 4.675.142
<u>Vergi yükümlülükleri</u>					
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(382.658.931)	(212.474.678)	(107.831.455)	(76.531.786)	(42.494.936) (21.566.291)
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü				(66.315.302)	(34.593.598) (16.891.149)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(34.593.598)	(16.891.149)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a))	(2.176)	(9.748)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(31.719.528)	(4.239.901)
Toplam	(66.315.302)	(21.140.798)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2022	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	136.974.973	658.082
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(414.064)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	290.648
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	74.584
Toplam (Dipnot 6)	136.560.909	1.023.314

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	140.487.380	214.319
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(15.755)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	180.225
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	1.134	2.612
Toplam (Dipnot 6)	140.472.759	397.156

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2022			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	18.466.232	5.939.133	4.350.744	36.649.302
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	900.000
Alarko Holding A.Ş.	1.042.349	493.781	524.194	-
Toplam	19.508.581	6.432.914	4.874.938	37.549.302

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2021			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.336.557	-	-	17.792.822
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	22.926	1.155.133
Alarko Holding A.Ş.	-	171.295	615.103	-
Toplam	3.336.557	171.295	638.029	18.947.955

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 2.000.137 TL ve 1.057.935 TL'dir.

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 785.128.740 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 78.512.874 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 78.512.874 TL azaltacaktır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	788.243.063	762.848.420	764.925.529
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	3.114.323	2.325.011	1.410.617
Net döviz pozisyonu (A-B)	785.128.740	760.523.409	763.514.912

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	35.348.814	1.908.817
2a. Parasal Finansal Varlıklar	181.958.556	9.825.666
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	217.307.370	11.734.483
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	570.935.693	30.830.225
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	570.935.693	30.830.225
9. TOPLAM VARLIKLAR	788.243.063	42.564.708
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.114.323	167.869
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.114.323	167.869
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.114.323	167.869
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	785.128.740	42.396.839
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	785.128.740	42.396.839

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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;

	<u>31 Aralık 2021</u>	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	115.681.352	8.678.922
2a. Parasal Finansal Varlıklar	519.626.920	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 EYLÜL 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;

	<u>31 Aralık 2020</u>	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	19.545.830	2.662.738
2a. Parasal Finansal Varlıklar	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 EYLÜL 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 Eylül 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer	Yabancı paranın değer	Yabancı paranın değer	Yabancı paranın değer	Yabancı paranın değer	Yabancı paranın değer
	kazanması	kaybetmesi	kazanması	kaybetmesi	kazanması	kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde						
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	78.512.874	(78.512.874)	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)	78.512.874	(78.512.874)	76.052.341	(76.052.341)	76.351.491	(76.351.491)
TOPLAM	78.512.874	(78.512.874)	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 azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 gerçeğe uygun değer seviyesi			
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	30 Eylül 2022	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	69.557.767	69.557.767	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	306.835.429	-	306.835.429	-

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	10.205.753	10.205.753	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	81.644.206	-	81.644.206	-

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Türkiye 30 Eylül 2022	Rusya 30 Eylül 2022	Düzeltilmeler	Toplam 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	129.925.445	20.565.135		150.490.580
Satışların Maliyeti (-)	(2.743.445)	-		(2.743.445)
BRÜT KAR	127.182.000	20.565.135	-	147.747.135
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.573.874)	(17.932.748)		(27.506.622)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	313.271.136	1.133.075		314.404.211
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(42.523.609)	(1.850.010)		(44.373.619)
ESAS FAALİYET KARI	388.355.653	1.915.452	-	390.271.105
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	505.274	-		505.274
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	1.068.734	-	(1.068.734)	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	389.929.661	1.915.452	(1.068.734)	390.776.379
Finansman Giderleri (-)	(568.560)	-	-	(568.560)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	389.361.101	1.915.452	(1.068.734)	390.207.819
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(844.542)	-	(844.542)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.176)	-	(2.176)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(846.718)	-	(846.718)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	389.361.101	1.068.734	(1.068.734)	389.361.101
DÖNEM KARI	389.361.101	1.068.734	(1.068.734)	389.361.101

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

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

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye 30 Eylül 2021	Rusya 30 Eylül 2021	Düzeltilmeler	Toplam 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	77.434.416	10.017.305	-	87.451.721
Satışların Maliyeti (-)	(1.130.068)	-	-	(1.130.068)
BRÜT KAR	76.304.348	10.017.305	-	86.321.653
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.204.489)	(9.540.946)	-	(12.745.435)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	183.572.176	422.775	(132.802)	183.862.149
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12.344.170)	(62.604)	-	(12.406.774)
ESAS FAALİYET KARI	244.327.865	836.530	(132.802)	245.031.593
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	163.591	-	-	163.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	(209.985)	-	209.985	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	244.281.471	836.530	77.183	245.195.184
Finansman Giderleri (-)	(904.218)	-	-	(904.218)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	243.377.253	836.530	77.183	244.290.966
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(548.543)	-	(548.543)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(9.748)	-	(9.748)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(558.291)	-	(558.291)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	243.377.253	278.239	77.183	243.732.675
DÖNEM KARI	243.377.253	278.239	77.183	243.732.675

	Türkiye 30 Eylül 2021	Rusya 30 Eylül 2021	Toplam 30 Eylül 2021
Amortisman ve itfa gideri	16.315	19.675	35.990

	Türkiye 30 Eylül 2022	Rusya 30 Eylül 2022	Düzeltilmeler 30 Eylül 2022	Toplam 30 Eylül 2022
Toplam Varlıklar	3.549.767.139	409.688.830	(326.201.474)	3.633.254.495
Toplam Yükümlülükler	30.460.327	87.626.083	-	118.086.410

	Türkiye 31 Aralık 2021	Rusya 31 Aralık 2021	Düzeltilmeler 31 Aralık 2021	Toplam 31 Aralık 2021
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

	Türkiye 31 Aralık 2020	Rusya 31 Aralık 2020	Düzeltilmeler 31 Aralık 2020	Toplam 31 Aralık 2020
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 EYLÜL 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	649.621.027	662.767.310	263.797.975
Maddi Duran Varlıklar	266.280	191.658	105.549
Toplam	649.887.307	662.958.968	263.903.524

b) Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılının Şubat ayı sonunda başlayan olaylara ilişkin gelişmeleri yönetim takip etmektedir. Bu durumun Şirket faaliyetleri ve finansal tablolar üzerindeki etkileri Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş ve 30 Eylül 2022 finansal tablolarında herhangi bir etkisinin olmadığı sonucuna varılmıştır. Ancak, rapor tarihi itibarıyla krizin seyrinin belirsiz olması sebebiyle, küresel ölçekte yaşanabilecek gelişmelerin, bu gelişmelerin küresel ve bölgesel ekonomiye olası yansımalarının, Şirket operasyonlardaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	864.483.249	661.670.383
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	2.216.743.198	2.193.532.872
C	İştirakler	Md. 24/(b)	326.203.170	95.495.217
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		142.337.522	144.486.402
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.549.767.139	3.095.184.874
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.227.595	4.365.052
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	3.519.306.812	3.060.032.678
	Diğer Kaynaklar		28.232.732	30.787.144
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.549.767.139	3.095.184.874
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	186.418.626	123.791.960
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	131.266.735	131.266.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	326.201.474	95.493.521
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	2.563.897	3.109.847
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	69.557.767	14.539.054

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 62,45	% 70,87	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 33,54	% 24,46	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 9,19	% 3,09	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 3,70	% 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)	% 5,25	% 4,00	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 1,96	% 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %3,70 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 Eylül 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %62,45 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 Eylül 2022 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %33,54 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2022 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %5,25 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 Eylül 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.