

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-32

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.502.702.345	2.061.480.045
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	550.582.646	177.593.286
Finansal Yatırımlar	4	559.964.127	1.166.512.088
Ticari Alacaklar		45.358.672	340.837.649
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	44.432.975	339.842.678
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	925.697	994.971
Diğer Alacaklar		1.287.554	1.463.647
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.287.554	1.463.647
Stoklar	7	61.474.926	61.474.926
Peşin Ödenmiş Giderler		281.155.871	312.854.447
Diğer Dönen Varlıklar		2.551.286	416.739
Ara Toplam		1.502.375.082	2.061.152.782
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		327.263	327.263
Duran Varlıklar		11.615.948.880	11.160.871.027
Finansal Yatırımlar	4	154.659.765	123.459.575
Diğer Alacaklar		621.007	135.875
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		621.007	135.875
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	8	435.486.152	468.987.095
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	11.022.951.304	10.565.878.304
Maddi Duran Varlıklar		433.266	468.180
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.797.386	1.941.998
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.797.386	1.941.998
TOPLAM VARLIKLAR		13.118.651.225	13.222.351.072

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		225.841.014	276.444.914
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	170.612.456	182.230.251
Ticari Borçlar		30.858.780	43.517.225
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	6.190.548	7.095.488
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	24.668.232	36.421.737
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		15.344.821	9.302.167
Diğer Borçlar		6.838.345	38.938.832
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.838.345	38.938.832
Ertelenmiş Gelirler		-	269.827
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.186.612	2.186.612
Uzun Vadeli Yükümlülükler		480.729.108	564.907.632
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	471.332.288	556.418.753
Diğer Borçlar		5.964.203	6.251.828
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		5.964.203	6.251.828
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.432.617	2.237.051
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	3.432.617	2.237.051
ÖZKAYNAKLAR		12.412.081.103	12.380.998.526
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,11	144.900.000	144.900.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	1.183.216.607	1.183.216.607
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(131.435.785)	(131.435.785)
Ortak Kontrole Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(59.896.209)	(59.896.209)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		131.823.285	100.486.055
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan			
Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	131.919.939	100.719.749
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(96.654)	(233.694)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		226.486.454	230.025.036
-Yabancı Para Çevrim Farkları		226.486.454	230.025.036
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	350.512.408	350.512.408
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	11	10.563.190.414	9.079.579.973
Net Dönem Karı / (Zararı)	15	3.283.929	1.483.610.441
TOPLAM KAYNAKLAR		13.118.651.225	13.222.351.072

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	
		1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	Dipnot	31 Mart 2024	31 Mart 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	30.489.121	29.320.239
Satışların Maliyeti (-)	12	(2.075.705)	(2.403.103)
BRÜT KAR		28.413.416	26.917.136
Genel Yönetim Giderleri (-)		(14.431.491)	(8.246.853)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	153.960.265	64.920.186
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(16.733.899)	(7.175.111)
ESAS FAALİYET KARI		151.208.291	76.415.358
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	4.929.834
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	8	1.321.500	1.616.654
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		152.529.791	82.961.846
Finansman Giderleri (-)		(4.084.223)	(2.158.684)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)		(145.161.639)	(214.315.339)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		3.283.929	(133.512.177)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	15	3.283.929	(133.512.177)
DÖNEM KARI		3.283.929	(133.512.177)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara			
Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,11	31.200.190	(54.696.176)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		137.040	101.922
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar		(3.538.582)	(51.180.207)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		27.798.648	(105.774.461)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		31.082.577	(239.286.638)
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	0,0239	(0,9684)

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	1.131.238.117	(128.977.157)	(59.896.209)	161.361.316	(655.386)	225.449.391	316.043.027	8.001.189.380	1.430.808.342	11.140.960.821
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	32.010.751	1.208.903.305	(1.240.914.056)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(54.696.176)	101.922	(51.180.207)	-	-	(133.512.177)	(239.286.638)
Kar Payları (Dipnot11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189.894.286)	(189.894.286)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(11.763.919)	-	-	-	-	11.763.919	(11.763.919)	-	(11.763.919)
31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	1.131.238.117	(140.741.076)	(59.896.209)	106.665.140	(553.464)	174.269.184	359.817.697	9.198.328.766	(133.512.177)	10.700.015.978
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	1.183.216.607	(131.435.785)	(59.896.209)	100.719.749	(233.694)	230.025.036	350.512.408	9.079.579.973	1.483.610.441	12.380.998.526
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	1.483.610.441	(1.483.610.441)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	31.200.190	137.040	(3.538.582)	-	-	3.283.929	31.082.577
31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	144.900.000	1.183.216.607	(131.435.785)	(59.896.209)	131.919.939	(96.654)	226.486.454	350.512.408	10.563.190.414	3.283.929	12.412.081.103

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2024 31 Mart 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2023 31 Mart 2023
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		878.043.656	285.386.653
Dönem Karı / (Zararı)		3.283.929	(133.512.177)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(115.698.438)	4.274.367
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		179.526	179.202
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.511.216	975.044
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	(18.692.432)	(24.252.702)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(55.258.312)	(29.292.351)
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	8	(1.321.500)	(1.616.654)
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklarının Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	(549.947)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	13,14	228.759	350.851
-Parasal Kayıp / Kazanç İle İlgili Düzeltmeler		(42.345.695)	58.480.924
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		329.832.830	409.988.566
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	295.250.489	253.139.288
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(309.039)	(425.459)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(12.658.716)	2.363.783
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(32.388.112)	(22.223.535)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		79.938.208	177.134.489
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		217.418.321	280.750.756
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	660.625.335	4.635.897
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(443.142.398)	(97.694.785)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(7.934)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(457.073.000)	(117.249.283)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	677.363
Alınan Faiz		13.930.602	18.885.069
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(44.604.934)	(211.278.855)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-	(11.763.919)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(44.604.934)	(5.408.889)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-	(4.211.761)
Ödenen Temettüleri		-	(189.894.286)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış		390.296.324	(23.586.987)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		5.942.768	3.504.313
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Net Artış/Azalış		396.239.092	(20.082.674)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp / Kazanç		(23.249.732)	(44.563.249)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		177.593.286	400.454.239
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	550.582.646	335.808.316

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	23.784.396	16,42	23.784.396
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	50.400.230	34,78	50.400.230
Halka Arz	48,77	70.668.401	48,77	70.668.401
Diğer (*)	0,03	46.973	0,03	46.973
Toplam	100,00	144.900.000	100,00	144.900.000

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

Şirket'in 64.400.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000 TL tutarında artırılarak 144.900.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 31 Mart 2023 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2022 yılı kar payından karşılanmasına, artırılan 80.500.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç edilecek, mevcut sermayenin %125'ine isabet eden hamiline yazılı C grubu payların pay sahiplerine usulüne uygun şekilde bedelsiz olarak dağıtılmasına, karar verilmiştir. 27 Nisan 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin tadil metni hakkında Sermaye Piyasası Kurulu' nun 5 Haziran 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-38197 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14 Haziran 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.183.216.607 TL tutarındadır (Dipnot 11 (b)).

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 13'tür (31 Aralık 2023: 13).

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki bireysel finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023-%100 ortaklık payı).

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mayıs 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Şirket, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin ayrılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2024	2.139,47	211%	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	268%	1,15063
31 Mart 2023	1.269,75	152%	1,68495

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

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

TSRS 1, Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

TSRS 2, İklimle ilgili açıklamalar

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

(a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli özet finansal durum tabloları ve özet finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren üç 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 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	547.679.430	798.198
Vadesiz TL mevduat	529.576	797.961
Vadesiz döviz mevduat	2.345.508	237
Vadeli döviz mevduat (*)	544.804.346	-
Likit fonlar	2.903.216	176.795.088
Toplam	550.582.646	177.593.286

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %0,20 ve %2,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 55.828 TL'dir (31 Aralık 2023: Yoktur)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2024			31 Aralık 2023		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	569.144.380	% 2,88	22 Mart 2024
Toplam	-			569.144.380		

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosunda Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Mart 2024			31 Aralık 2023		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
-ABD Doları Eurobond (*)	35.153.457	% 3,18	10 Ağustos 2024	36.881.721	% 3,18	10 Şubat 2024
-ABD Doları Eurobond (*)	524.810.670	% 3,18	10 Ağustos 2024	560.485.987	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	559.964.127			597.367.708		

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023 – 10 Şubat 2024, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	23.358	-	23.358
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	8.863	-	8.863
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	2.108	-	2.108
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	154.625.436	-	123.425.246
Toplam	-	154.659.765	-	123.459.575

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 100.719.749 TL değer artışı, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 31.200.190 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 131.919.939 TL olmuştur. (Dipnot 11(c)).

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

5. BOÇLANMALAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	170.612.456	182.230.251
Toplam	170.612.456	182.230.251

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kredi borçları	471.332.288	556.418.753
Toplam	471.332.288	556.418.753

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. BOÇLANMALAR (DEVAMI)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	Banka Kredileri 31 Mart 2024	Banka Kredileri 31 Aralık 2023
1 Yıl içerisinde	170.612.456	182.230.251
1 – 2 Yıl arası	147.335.475	169.930.183
2 – 3 Yıl arası	104.894.199	123.636.166
3 – 4 Yıl arası	73.427.874	86.663.700
4 Yıl ve üzeri	145.674.740	176.188.704
Toplam	641.944.744	738.649.004

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	925.697	994.971
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16 (a))	44.432.975	339.842.678
Toplam	45.358.672	340.837.649

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2023: 5 ile 10 gün).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	24.668.232	36.421.737
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	6.190.548	7.095.488
Toplam	30.858.780	43.517.225

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2023: 15 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. STOKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2024				31 Aralık 2023			
	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Tarihi
	(TL)	(TL)	(TL)		(TL)	(TL)	(TL)	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	61.474.926	-	780.580.115	29 Aralık 2023	61.474.926	-	780.580.115	29 Aralık 2023
Toplam	61.474.926	-	780.580.115		61.474.926	-	780.580.115	

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir :

		31 Mart 2024		31 Aralık 2023
	Ortaklık payı %	Ortaklık Tutarı	Ortaklık payı %	Ortaklık Tutarı
Mosalarko A.O.	100	435.486.152	100	468.987.095
Toplam		435.486.152		468.987.095

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi	468.987.095	593.885.108
Dönem karı	1.321.500	1.616.654
Diğer kapsamlı gelir	(3.538.582)	(51.180.207)
Parasal kazanç/ (kayıp)	(31.283.861)	(41.030.352)
Kapanış bakiyesi	435.486.152	503.321.383

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir :

		31 Mart 2024		31 Aralık 2023
	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	552.663.457	121.316.032	598.003.143	133.778.217

		1 Ocak 2024- 31 Mart 2024		1 Ocak 2023- 31 Mart 2023
	Hasılat	Net dönem karı / zararı	Hasılat	Net dönem karı / zararı
Mosalarko A.O.	13.655.686	1.321.500	16.417.748	1.616.654

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla	8.602.861.103
İlaveler (*)	82.995.618
İlaveler (**)	638.238.224
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	1.241.783.359
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla	10.565.878.304
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	10.565.878.304
İlaveler (**)	457.073.000
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla	11.022.951.304

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 3.323.727.670 TL ve 3.465.334.451 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Mart 2024	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2023	5.891.257.516
Bodrum Otel	29 Aralık 2023	2.890.076.041
Maslak Arsası	29 Aralık 2023	645.598.978
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2023	478.664.673
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2023	405.944.463
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2023	125.189.222
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2023	78.289.289
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2023	50.858.122
Toplam		10.565.878.304

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2023	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2023	5.891.257.516
Bodrum Otel	29 Aralık 2023	2.890.076.041
Maslak Arsası	29 Aralık 2023	645.598.978
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2023	478.664.673
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2023	405.944.463
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2023	125.189.222
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2023	78.289.289
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2023	50.858.122
Toplam		10.565.878.304

<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	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma	Maliyet Analizi
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Büyüçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.232.168	1.364.313
İzin Karşılığı	2.200.449	872.738
Toplam	3.432.617	2.237.051

- b) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.870.536.611	4.453.579.668
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	3.870.536.611	4.453.579.668

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminat senetleri	2.784.465	2.923.997
Alınan teminat mektupları	464.099.836	514.034.666
Alınan kefaletler	1.872.000.000	2.153.991.029
Toplam	2.338.884.301	2.670.949.692

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. 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 özet bireysel finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

11. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 144.900.000 TL dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 14.490.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

Şirket'in 64.400.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000 TL tutarında artırılarak 144.900.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 31 Mart 2023 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2022 yılı kar payından karşılanmasına, arttırılan 80.500.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç edilecek, mevcut sermayenin %125'ine isabet eden hamiline yazılı C grubu payların pay sahiplerine usulüne uygun şekilde bedelsiz olarak dağıtılmasına, karar verilmiştir. 27 Nisan 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu' na başvurulmuştur. Sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin tadil metni hakkında Sermaye Piyasası Kurulu' nun 5 Haziran 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-38197 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14 Haziran 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

20 Aralık 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni 2024 yılında 5 yıllık süreyi dolduracağı için süre uzatım izni alınmasına, kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olan şirketin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. 27 Aralık 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu' na başvurulmuştur. Kayıtlı sermaye tavanı artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ncı maddesinin tadil metni hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 19 Ocak 2024 tarihli ve E-12233903-340.08-48339 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 5 Şubat 2024 tarihli ve E-50035491-431.02-00093642608 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilmiştir. 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülüp oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.183.216.607 TL tutarındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 31.200.190 TL değer artışı ve 60.641.567 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	89.501.678	89.501.678
Yasal yedekler enflasyon farkı	261.010.730	261.010.730
Toplam	350.512.408	350.512.408

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 :

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Olağanüstü yedekler	1.296.008.246	1.296.008.246
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	6.098.920.119	6.098.920.119
Geçmiş yıl karları	3.168.262.049	1.684.651.608
Toplam	10.563.190.414	9.079.579.973

Şirket'in 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2023 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.289.382.689 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 16.100.000 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 2.616.661 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.275.899.350 TL net dağıtılabilir dönem kârının, 152.145.000 TL tutarındaki kısmının ortaklara kar payı olarak dağıtılmasına, kar dağıtımının 7.245.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 144.900.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, nakit kâr payı dağıtımına 3 Haziran 2024 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) (devamı)

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ilgili Tebliğ’e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Mart 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Mart 2024 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; “Sermaye Düzeltme Farkları”, “Paylara İlişkin Primler (İskontolar)”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Diğer Yedekler” kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu’na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında “Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları” kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

31 Mart 2024				
	Sermaye Düzeltilme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Olağanüstü yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.183.216.607	261.010.730	99.769.573	6.098.920.119
Vergi usul kanununa göre	1.736.796.457	344.896.131	172.885.287	6.483.365.160

31 Aralık 2023				
	Sermaye Düzeltilme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Olağanüstü yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.183.216.607	261.010.730	99.769.573	6.098.920.119
Vergi usul kanununa göre	1.736.796.457	344.896.131	172.885.287	6.483.365.160

f) Geri alınmış paylar

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 7.269.840 adet paya isabet eden 175.242.295 TL olup, “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında gösterilmiştir. Geri alınmış payların şirket sermayesi içindeki oranı %5,017’ dir.

Şirket, geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayırarak öz kaynaklar altında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler olarak sınıflandırmıştır. Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir.

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 175.242.296 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

2019 yılında 133.721.199 TL geri alınmış paylardan, 6.218.211 TL, 2020 yılında 8.230.137 TL, 2021 yılında 8.890.204 TL, 2022 yılında 11.162.667 TL kar payları düşülerek ve 29.757.179 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 9.305.291 TL kar payı düşülerek ve 11.763.917 TL geri alım tutarı eklenerek 131.435.785 TL olmuştur. (31 Aralık 2023 - 131.435.785 TL)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kira gelirleri	28.722.793	28.630.321
Diğer	1.766.328	689.918
Toplam	30.489.121	29.320.239

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Verilen hizmet maliyeti	2.075.705	2.403.103
Toplam	2.075.705	2.403.103

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo karları	121.522.643	32.914.981
Faiz gelirleri	18.692.432	24.628.647
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	2.969.819	3.089.984
Vade farkı gelirleri	1.018.419	927.058
Diğer menkul kıymet satış kârları	8.490.615	854.705
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	146.334	133.096
Reeskont faiz gelirleri	791.250	501.548
Diğer	328.753	1.870.167
Toplam	153.960.265	64.920.186

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo zararları	2.848.154	1.370.231
Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer azalışı	1.018.235	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi tahsis	2.969.819	3.089.984
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kira Bedeli	8.546.807	-
Bağış ve yardımlar	-	1.860.189
Reeskont faiz giderleri	914.704	852.482
Diğer	436.180	2.225
Toplam	16.733.899	7.175.111

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem karı	3.283.929	(133.512.177)
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	144.900.000	144.900.000
Geri alınmış paylar	(7.269.840)	(7.035.336)
Pay başına kazanç	0,0239	(0,9684)

Şirket'in seyretilmiş hisse senedi bulunmamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de, şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Hisse başına esas ve nispi kazanç arasında hiçbir dönem için herhangi bir fark bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	44.975.583	5.160.460
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(914.704)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	703.803
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	326.285
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	372.096	-
Toplam (Dipnot 6)	44.432.975	6.190.548

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	340.357.776	6.145.118
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(791.250)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	728.292
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	222.079
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	276.153	-
Toplam (Dipnot 6)	339.842.679	7.095.489

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2024			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	9.851.363	4.684.742	23.959.690
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	964.342
Alarko Holding A.Ş.	-	693.545	836.162	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	786.337	-	-
Toplam	-	11.331.245	5.520.904	24.924.032

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2023			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	11.022.285	807.666	23.758.291
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	3.055	-	1.037.244
Alarko Holding A.Ş.	7.520	379.532	816.210	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	600.883	-	-
Toplam	7.520	12.005.755	1.623.876	24.795.535

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 2.776.978 TL ve 2.270.982 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 1.122.541.829 TL'dir (31 Aralık 2023 – 1.435.446.580 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 112.254.183 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 112.254.183 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Döviz cinsinden varlıklar	1.127.840.326	1.441.005.575
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	5.298.497	5.558.995
Net döviz pozisyonu (A-B)	1.122.541.829	1.435.446.580

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	20.726.345	641.973
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.107.113.981	34.291.475
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.127.840.326	34.933.448
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.127.840.326	34.933.448
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	5.298.497	163.819
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.298.497	163.819
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.298.497	163.819
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	1.122.541.829	34.769.629
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.122.541.829	34.769.629

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	274.493.489	8.103.689
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.166.512.086	34.438.161
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.441.005.575	42.541.850
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.441.005.575	42.541.850
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	5.558.995	163.819
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.558.995	163.819
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.558.995	163.819
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	1.435.446.580	42.378.031
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.435.446.580	42.378.031

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	112.254.183	(112.254.183)	143.544.658	(143.544.658)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	112.254.183	(112.254.183)	143.544.658	(143.544.658)
TOPLAM	112.254.183	(112.254.183)	143.544.658	(143.544.658)

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

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:

	31 Mart 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	154.625.436	154.625.436	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	559.964.127	-	559.964.127	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
	31 Aralık 2023	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	123.425.246	123.425.246	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	597.367.708	-	597.367.708	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2023 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.289.382.689 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 16.100.000 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 2.616.661 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.275.899.350 TL net dağıtılabilir dönem kârının, 152.145.000 TL tutarındaki kısmının ortaklara kar payı olarak dağıtılmasına, kar dağıtımının 7.245.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 144.900.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, nakit kâr payı dağıtımına 3 Haziran 2024 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9)	3.323.727.670	3.465.334.451
Maddi Duran Varlıklar	803.228	842.718
Toplam	3.324.530.898	3.466.177.169

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2024	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	1.265.172.209	1.467.530.620
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)	11.084.426.230	10.627.353.230
C	İştirakler	Md. 24/(b)	435.520.481	469.021.424
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		333.532.305	658.445.798
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	13.118.651.225	13.222.351.072
E	Finansal Borçlar	Md. 31	641.944.744	738.649.004
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	12.412.081.103	12.380.998.526
	Diğer Kaynaklar		64.625.378	102.703.542
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	13.118.651.225	13.222.351.072
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2024	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2023
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)	547.679.430	798.198
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)	707.073.904	707.073.904
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	435.486.152	468.987.095
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	34.329	34.329
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	3.870.536.611	4.453.579.668
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)	154.625.436	123.425.246

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2024	Önceki Dönem 31 Aralık 2023	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)	% 84,49	% 80,37	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 12,96	% 14,65	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,32	% 3,55	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,39	% 5,35	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 36,36	% 41,94	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 4,17	% 0,01	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 1,18	% 0,93	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %5,39 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %84,49 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %12,96 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Mart 2024 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %4,17 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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