

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**



**Building a better  
working world**

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

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

## **Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

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

### **Giriş**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

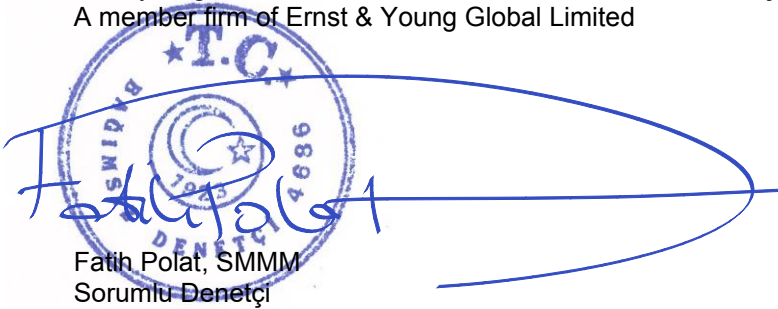
### **Sınırlı Denetimin Kapsamı**

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

### **Sonuç**

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

22 Ağustos 2024  
İstanbul, Türkiye

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                      | <b>SAYFA</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                      | <b>1-2</b>   |
| <b>ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU...</b> | <b>3</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                  | <b>4</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                          | <b>5</b>     |
| <b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>         | <b>6-37</b>  |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                 |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                 | Dipnot |                                                    |                                                    |
| <b>VARLIKLAR</b>                                |        |                                                    |                                                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |        | <b>2.311.925.248</b>                               | <b>2.276.598.831</b>                               |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 3      | 1.136.926.116                                      | 216.314.386                                        |
| Finansal Yatırımlar                             | 4      | 739.894.495                                        | 1.264.556.092                                      |
| Ticari Alacaklar                                |        | 58.598.739                                         | 372.377.701                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 6,16   | 54.879.487                                         | 368.406.066                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6      | 3.719.252                                          | 3.971.635                                          |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 1.629.228                                          | 1.586.665                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  |        | 1.629.228                                          | 1.586.665                                          |
| Stoklar                                         | 7      | 66.642.262                                         | 66.641.823                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          |        | 287.994.161                                        | 339.273.543                                        |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar         |        | 11.488.639                                         | 15.042.087                                         |
| Diğer Dönen Varlıklar                           |        | 8.396.839                                          | 451.765                                            |
| Ara Toplam                                      |        | 2.311.570.479                                      | 2.276.244.062                                      |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar    |        | 354.769                                            | 354.769                                            |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |        | <b>12.955.607.820</b>                              | <b>12.196.935.387</b>                              |
| Finansal Yatırımlar                             | 4      | 127.194.733                                        | 133.836.213                                        |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 621.007                                            | 147.295                                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar   |        | 621.007                                            | 147.295                                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 8      | 12.816.801.571                                     | 12.050.664.223                                     |
| Maddi Duran Varlıklar                           |        | 9.198.821                                          | 10.182.436                                         |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |        | 1.791.688                                          | 2.105.220                                          |
| -Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar            |        | 1.791.688                                          | 2.105.220                                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |        | <b>15.267.533.068</b>                              | <b>14.473.534.218</b>                              |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                         |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                         | Dipnot |                                                    |                                                    |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                        |        |                                                    |                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |        | <b>539.725.936</b>                                 | <b>322.619.298</b>                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                        | 5      | 461.970.109                                        | 197.546.494                                        |
| Ticari Borçlar                                                                          |        | 48.005.762                                         | 47.370.601                                         |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                     | 6,16   | 35.853.815                                         | 7.691.856                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                             | 6      | 12.151.947                                         | 39.678.745                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                        |        | 6.997.365                                          | 10.084.003                                         |
| Diğer Borçlar                                                                           |        | 19.486.317                                         | 59.162.766                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |        | 19.486.317                                         | 59.162.766                                         |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     |        | 843.559                                            | 292.504                                            |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                            |        | 2.422.518                                          | 5.792.536                                          |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                         |        | 306                                                | 2.370.394                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |        | <b>1.361.747.155</b>                               | <b>734.470.086</b>                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                | 5      | 1.235.938.576                                      | 603.185.111                                        |
| Diğer Borçlar                                                                           |        | 22.437.163                                         | 23.556.171                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |        | 22.437.163                                         | 23.556.171                                         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                 |        | 4.093.787                                          | 2.425.072                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                        | 9      | 4.093.787                                          | 2.425.072                                          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | 15     | 99.277.629                                         | 105.303.732                                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                      |        | <b>13.366.059.977</b>                              | <b>13.416.444.834</b>                              |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                           |        | 13.366.059.977                                     | 13.416.444.834                                     |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | 1,10   | 144.900.000                                        | 144.900.000                                        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                               | 10     | 1.294.843.285                                      | 1.294.843.285                                      |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | 10     | (142.113.356)                                      | (142.482.812)                                      |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi               |        | (526.035.816)                                      | (526.035.816)                                      |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |        | 102.365.472                                        | 108.931.793                                        |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)     | 4      | 102.543.649                                        | 109.185.129                                        |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)                     |        | (178.177)                                          | (253.336)                                          |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    |        | 506.959.164                                        | 485.963.178                                        |
| -Yabancı Para Çevrim Farkları                                                           |        | 506.959.164                                        | 485.963.178                                        |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 10     | 395.967.283                                        | 379.972.574                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                   | 10     | 11.646.994.049                                     | 10.062.046.435                                     |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                               | 14     | (57.820.104)                                       | 1.608.306.197                                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 |        | <b>15.267.533.068</b>                              | <b>14.473.534.218</b>                              |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                           |           | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak 2024 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Nisan 2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak 2023 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Nisan 2023 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                           | Dipnot    | 30 Haziran 2024                                | 30 Haziran 2024                        | 30 Haziran 2023                                | 30 Haziran 2023                        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                               |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Hasılat                                                   | 11        | 93.968.089                                     | 46.112.961                             | 110.985.581                                    | 61.403.370                             |
| Satışların Maliyeti (-)                                   | 11        | (5.449.070)                                    | (3.198.904)                            | (4.944.922)                                    | (2.339.841)                            |
| <b>BRÜT KAR</b>                                           |           | <b>88.519.019</b>                              | <b>42.914.057</b>                      | <b>106.040.659</b>                             | <b>59.063.529</b>                      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                               |           | (59.103.445)                                   | (29.991.690)                           | (46.141.404)                                   | (21.904.847)                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                        | 12        | 205.646.955                                    | 37.426.748                             | 521.767.622                                    | 450.852.998                            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                    | 13        | (39.074.078)                                   | (20.633.990)                           | (47.076.074)                                   | (39.068.331)                           |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                 |           | <b>195.988.451</b>                             | <b>29.715.125</b>                      | <b>534.590.803</b>                             | <b>448.943.349</b>                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                         |           | 2.709.709                                      | 2.709.709                              | 48.260.592                                     | 42.916.411                             |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b> |           | <b>198.698.160</b>                             | <b>32.424.834</b>                      | <b>582.851.395</b>                             | <b>491.859.760</b>                     |
| Finansman Giderleri (-)                                   |           | (6.366.285)                                    | (1.938.788)                            | (3.398.315)                                    | (1.058.197)                            |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)             |           | (248.044.855)                                  | (90.682.547)                           | (331.421.204)                                  | (99.092.908)                           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                             |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>                       |           | <b>(55.712.980)</b>                            | <b>(60.196.501)</b>                    | <b>248.031.876</b>                             | <b>391.708.655</b>                     |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                           | 15        | (2.164.472)                                    | (1.210.446)                            | (3.050.564)                                    | (1.934.645)                            |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                      | 15        | 57.348                                         | 26.902                                 | 598.171                                        | 539.193                                |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>     | <b>15</b> | <b>(2.107.124)</b>                             | <b>(1.183.544)</b>                     | <b>(2.452.393)</b>                             | <b>(1.395.452)</b>                     |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                             |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                              |           | <b>(57.820.104)</b>                            | <b>(61.380.045)</b>                    | <b>245.579.483</b>                             | <b>390.313.203</b>                     |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                              | 14        | <b>(57.820.104)</b>                            | <b>(61.380.045)</b>                    | <b>245.579.483</b>                             | <b>390.313.203</b>                     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                         |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar               |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan        |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)                          | 4,10      | (6.641.480)                                    | (40.464.010)                           | (46.249.796)                                   | 13.043.531                             |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm                 |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Kazançları/ (Kayıpları)                                   |           | 75.159                                         | (73.399)                               | 118.884                                        | 8.395                                  |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar        |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| - Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı    |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Para Çevrim Farkları                                      |           | 20.995.986                                     | 24.156.143                             | 51.730.926                                     | 106.266.177                            |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                     |           | <b>14.429.665</b>                              | <b>(16.381.266)</b>                    | <b>5.600.014</b>                               | <b>119.318.103</b>                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                    |           | <b>(43.390.439)</b>                            | <b>(77.761.311)</b>                    | <b>251.179.497</b>                             | <b>509.631.306</b>                     |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                  |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| -Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına                     |           |                                                |                                        |                                                |                                        |
| Kazanç / (Zarar)                                          | 14        | <b>(0,4201)</b>                                | <b>(0,4460)</b>                        | <b>1,7828</b>                                  | <b>2,8327</b>                          |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 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      | 1.231.730.131             | (139.817.539)       | (526.035.816)                                                             | 174.923.550                                                                                  | (710.471)                                                                                 | 477.659.106                  | 342.606.083                         | 8.893.018.354                       | 1.551.066.142             | 12.068.839.540 |
| Transferler                                                           | -               | -                         | -                   | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | 34.701.218                          | 1.315.306.508                       | (1.350.007.726)           | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                       | -               | -                         | -                   | -                                                                         | (46.249.796)                                                                                 | 118.884                                                                                   | 51.730.926                   | -                                   | -                                   | 245.579.483               | 251.179.497    |
| Sermaye Artırımı                                                      | 80.500.000      | 63.113.154                | -                   | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | -                                   | (143.613.154)                       | -                         | -              |
| Kar Payları (Dipnot 10)                                               | -               | -                         | 10.087.390          | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | (10.087.390)                        | 10.087.390                          | (201.058.416)             | (190.971.026)  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış) | -               | -                         | (12.752.663)        | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | 12.752.663                          | (12.752.663)                        | -                         | (12.752.663)   |
| 30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                 | 144.900.000     | 1.294.843.285             | (142.482.812)       | (526.035.816)                                                             | 128.673.754                                                                                  | (591.587)                                                                                 | 529.390.032                  | 379.972.574                         | 10.062.046.435                      | 245.579.483               | 12.116.295.348 |
| 1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)                     | 144.900.000     | 1.294.843.285             | (142.482.812)       | (526.035.816)                                                             | 109.185.129                                                                                  | (253.336)                                                                                 | 485.963.178                  | 379.972.574                         | 10.062.046.435                      | 1.608.306.197             | 13.416.444.834 |
| Transferler                                                           | -               | -                         | -                   | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | 16.364.165                          | 1.584.578.158                       | (1.600.942.323)           | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                       | -               | -                         | -                   | -                                                                         | (6.641.480)                                                                                  | 75.159                                                                                    | 20.995.986                   | -                                   | -                                   | (57.820.104)              | (43.390.439)   |
| Kar Payları (Dipnot 10)                                               | -               | -                         | 369.456             | -                                                                         | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | (369.456)                           | 369.456                             | (7.363.874)               | (6.994.418)    |
| 30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                 | 144.900.000     | 1.294.843.285             | (142.113.356)       | (526.035.816)                                                             | 102.543.649                                                                                  | (178.177)                                                                                 | 506.959.164                  | 395.967.283                         | 11.646.994.049                      | (57.820.104)              | 13.366.059.977 |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                                                               |          | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                                                               | Dipnot   | 1 Ocak 2024<br>30 Haziran 2024  | 1 Ocak 2023<br>30 Haziran 2023  |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                             |          | <b>760.477.224</b>              | <b>127.321.640</b>              |
| Dönem karı / (zararı)                                                                                                                                         |          | (57.820.104)                    | 245.579.483                     |
| Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                                                                                   |          | (179.417.316)                   | (421.370.620)                   |
| - Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                            |          | 674.364                         | 870.401                         |
| - Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                                                          |          | 2.037.153                       | 1.127.304                       |
| - Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                        | 12       | (33.501.279)                    | (57.638.894)                    |
| - Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                                          |          | (32.653.034)                    | (400.834.238)                   |
| - Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                              |          | 2.107.124                       | 2.452.393                       |
| - Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler |          | -                               | (596.170)                       |
| - Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler                                                                                                  |          | (115.965.901)                   | 32.677.232                      |
| - Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                                                                                       | 12,13    | (2.115.743)                     | 571.352                         |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                                                            |          | <b>400.055.084</b>              | <b>261.172.663</b>              |
| - Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                | 6        | 313.179.070                     | 248.095.695                     |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                            |          | (516.275)                       | (421.631)                       |
| - Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                   |          | (439)                           | 14.934                          |
| - Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                  | 6        | 641.087                         | 34.066.421                      |
| - Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                            |          | (40.795.457)                    | (32.028.916)                    |
| - İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                              |          | 127.547.098                     | 11.446.160                      |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                                                              |          | <b>162.817.664</b>              | <b>85.381.526</b>               |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları                                                   | 4        | (409.513.270)                   | -                               |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri                                           | 4        | 1.012.707.320                   | 45.933.751                      |
| Vergi iadeleri / (ödemeleri)                                                                                                                                  |          | (5.534.490)                     | (3.993.637)                     |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                                                                 |          | <b>(781.998.802)</b>            | <b>(317.886.286)</b>            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                                |          | -                               | (8.600)                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                                              | 8        | (802.707.095)                   | (344.568.843)                   |
| Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                                                                            |          | -                               | 734.295                         |
| Alınan temettüleri                                                                                                                                            |          | 2.709.709                       | 674.837                         |
| Alınan faiz                                                                                                                                                   |          | 17.998.584                      | 25.282.025                      |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                           |          | <b>957.216.173</b>              | <b>(220.326.683)</b>            |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları                                                              |          | -                               | (12.752.663)                    |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                                                                      | 5        | 1.053.636.000                   | -                               |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                                                                      | 5        | (89.425.409)                    | (12.313.700)                    |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                                    | 5        | -                               | (4.289.294)                     |
| Ödenen temettüleri                                                                                                                                            |          | (6.994.418)                     | (190.971.026)                   |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</b>                                                    |          | <b>935.694.595</b>              | <b>(410.891.329)</b>            |
| <b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                                                                         |          | <b>27.811.792</b>               | <b>62.489.711</b>               |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)</b>                                                                                                    |          | <b>963.506.387</b>              | <b>(348.401.618)</b>            |
| <b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>216.314.386</b>              | <b>461.754.111</b>              |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi</b>                                                                                                   |          | <b>(42.894.657)</b>             | <b>(76.233.039)</b>             |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>1.136.926.116</b>            | <b>37.119.454</b>               |

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                                   | 30 Haziran 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 Açık                                 | 48,77           | 70.668.401         | 48,77          | 70.668.401         |
| Diğer (*)                                  | 0,03            | 46.973             | 0,03           | 46.973             |
| <b>Toplam</b>                              | <b>100,00</b>   | <b>144.900.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>144.900.000</b> |

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

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.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.294.843.285 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 20'dir (31 Aralık 2023: 20).

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.

## 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 22 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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 ("KKG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KKG 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 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

30 Haziran 2024 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 2023 tarihli konsolide finansal tablolar ile beraber okunmalıdır. 31 Aralık 2023 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 özet 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 çevrilmektedir. Yapılan çevrim işleminden doğan kar ya da zarar, özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "yabancı para çevrim farkları" hesabında gösterilmektedir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

### 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 temettüler, 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.

#### 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.

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 30 Haziran 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih           | Endeks   | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı | Düzeltilme Katsayısı |
|-----------------|----------|-----------------------------------|----------------------|
| 30 Haziran 2024 | 2.319,29 | %324                              | 1,00000              |
| 31 Aralık 2023  | 1.859,38 | %268                              | 1,24735              |
| 30 Haziran 2023 | 1.351,59 | %190                              | 1,71597              |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

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 30 Haziran 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 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 30 Haziran 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

İlişikteki özet konsolide 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.

### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

##### TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGG tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. 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 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. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

##### TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

##### iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

##### TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### iv) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

##### UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

#### iv) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (devamı)

##### UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü (devamı)

Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

##### UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

##### UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 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.

#### (b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

### 2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet konsolide nakit akış ve özet konsolide özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.8 İşletmenin sürekliliği

Konsolide 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.

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                          | 30 Haziran 2024      | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Bankalar                 | 1.134.751.440        | 24.652.849         |
| Vadeli döviz mevduat (*) | 1.132.273.728        | 20.474.967         |
| Vadesiz TL mevduat       | 889.122              | 865.028            |
| Vadesiz döviz mevduat    | 1.588.590            | 3.312.854          |
| Likit fonlar             | 2.165.294            | 191.654.513        |
| Kasa                     | 9.382                | 7.024              |
| <b>Toplam</b>            | <b>1.136.926.116</b> | <b>216.314.386</b> |

(\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları vadeli mevduatların faiz oranı %4, Avro mevduatları için %0,75, vadeli Ruble mevduatının faiz oranı %13,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı 82.916 TL dir. (31 Aralık 2023: vadeli Ruble mevduatının faiz oranı %12,75 tir)

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

İtfa Edilmiş Maliyetinden Tutulan Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

| Döviz Cinsi             | 30 Haziran 2024    |            |             | 31 Aralık 2023     |            |              |
|-------------------------|--------------------|------------|-------------|--------------------|------------|--------------|
|                         | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi  |
| ABD Doları Eurobond (*) | -                  | -          | -           | 616.980.314        | %2,88      | 22 Mart 2024 |
| <b>Toplam</b>           | <b>-</b>           |            |             | <b>616.980.314</b> |            |              |

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

| Döviz Cinsi              | 30 Haziran 2024    |            |                 | 31 Aralık 2023     |            |                 |
|--------------------------|--------------------|------------|-----------------|--------------------|------------|-----------------|
|                          | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi     | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi     |
| -ABD Doları Eurobond (*) | 163.796.179        | % 2,13     | 13 Mart 2025    | 39.981.587         | % 3,18     | 10 Şubat 2024   |
| -ABD Doları Eurobond (*) | 576.098.316        | %3,18      | 10 Ağustos 2024 | 607.594.191        | %3,18      | 10 Ağustos 2024 |
| <b>Toplam</b>            | <b>739.894.495</b> |            |                 | <b>647.575.778</b> |            |                 |

(\*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Ağustos 2024 ve 13 Mart 2025 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.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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;

|                                                | 30 Haziran 2024   |                    | 31 Aralık 2023    |                    |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | İştirak Oranı (%) | Tutar (TL)         | İştirak Oranı (%) | Tutar (TL)         |
| Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*) | -                 | 25.322             | -                 | 25.322             |
| Alarko Enerji A.Ş. (*)                         | -                 | 9.607              | -                 | 9.607              |
| Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)     | -                 | 2.286              | -                 | 2.286              |
| Alarko Holding A.Ş. (*)                        | -                 | 127.157.518        | -                 | 133.798.998        |
| <b>Toplam</b>                                  | -                 | <b>127.194.733</b> | -                 | <b>133.836.213</b> |

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Haziran 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 109.185.129 TL değer artışı, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 6.641.480 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 102.543.649 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.

#### 5. BORÇLANMALAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 30 Haziran 2024    | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 461.970.109        | 197.546.494        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>461.970.109</b> | <b>197.546.494</b> |

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

|                            | 30 Haziran 2024      | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Uzun vadeli kredi borçları | 1.235.938.576        | 603.185.111        |
| <b>Toplam</b>              | <b>1.235.938.576</b> | <b>603.185.111</b> |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR (DEVAMI)

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

|                  | Banka<br>Kredileri<br>30 Haziran 2024 | Banka<br>Kredileri<br>31 Aralık 2023 |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 Yıl içerisinde | 461.970.109                           | 197.546.494                          |
| 1 – 2 Yıl arası  | 383.017.722                           | 184.212.620                          |
| 2 – 3 Yıl arası  | 309.905.512                           | 134.027.644                          |
| 3 – 4 Yıl arası  | 252.228.043                           | 93.947.685                           |
| 4 Yıl ve üzeri   | 290.787.299                           | 190.997.162                          |
| <b>Toplam</b>    | <b>1.697.908.685</b>                  | <b>800.731.605</b>                   |

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 30 Haziran 2024   | 31 Aralık 2023     |
|------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar        | 3.719.252         | 3.971.635          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a)) | 54.879.487        | 368.406.066        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>58.598.739</b> | <b>372.377.701</b> |

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

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Haziran 2024   | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar         | 12.151.947        | 39.678.745        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a)) | 35.853.815        | 7.691.856         |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>48.005.762</b> | <b>47.370.601</b> |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. STOKLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden ve ilk madde ve malzeme stoklarından oluşmaktadır:

|                                   | 30 Haziran 2024                         |                         |                                    | 31 Aralık 2023                          |                         |                                    |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
|                                   | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Gerçeğe<br>Uygun<br>Değeri<br>(TL) | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Gerçeğe<br>Uygun<br>Değeri<br>(TL) |
| <b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b> |                                         |                         |                                    |                                         |                         |                                    |
| Arsa Maliyeti (3 Parsel)          | 66.641.823                              | -                       | 846.186.978                        | 66.641.823                              | -                       | 846.186.978                        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>66.641.823</b>                       | <b>-</b>                | <b>846.186.978</b>                 | <b>66.641.823</b>                       | <b>-</b>                | <b>846.186.978</b>                 |

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 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.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

| Gerçeğe Uygun Değer                                   | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla                         | 10.079.257.976                |
| İlaveler (*)                                          | 89.971.305                    |
| İlaveler (**)                                         | 691.881.415                   |
| Yabancı para çevrim farkları                          | (175.137.346)                 |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | 1.364.690.873                 |
| 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla                      | <b>12.050.664.223</b>         |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla                         | 12.050.664.223                |
| İlaveler (*)                                          | 23.535.558                    |
| İlaveler (**)                                         | 779.171.537                   |
| Yabancı para çevrim farkları                          | (36.569.747)                  |
| 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla                     | <b>12.816.801.571</b>         |

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 3.760.225.510 TL ve 4.163.370.434 TL'dir (Dipnot 21).

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

(\*\*) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı                      | 30 Haziran 2024 Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Hillside Beach Club Tatil Köyü       | 6.386.410.954                             |
| Bodrum Otel                          | 3.132.983.618                             |
| Maslak Arsası                        | 699.860.832                               |
| Mosalarko Ofis Binası                | 560.166.217                               |
| Eyüp Topçular – Fabrika              | 518.895.890                               |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar     | 440.063.630                               |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi          | 135.711.233                               |
| Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar | 84.869.414                                |
| Ankara Çankaya İş Merkezi            | 55.132.688                                |
| <b>Toplam</b>                        | <b>12.014.094.476</b>                     |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2024 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                       | Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme       | Maliyet Yaklaşımı                    |
| Maslak Arsası                     | Emsal Karşılaştırma                    | Emsal Karşılaştırma                  |
| Mosalarko Ofis Binası             | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Ortalaması                           |
| Eyüp Topçular- Fabrika            | Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma   | Maliyet Yaklaşımı                    |
| 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 aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı                     | 31 Aralık 2023<br>Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| Hillside Beach Club Tatil Köyü      | 6.386.410.954                               |
| Bodrum Otel                         | 3.132.983.618                               |
| Maslak Arsası                       | 699.860.832                                 |
| Mosalarko Ofis Binası               | 596.735.964                                 |
| Eyüp Topçular – Fabrika             | 518.895.890                                 |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar    | 440.063.630                                 |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi         | 135.711.233                                 |
| Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar | 84.869.414                                  |
| Ankara Çankaya İş Merkezi           | 55.132.688                                  |
| <b>Toplam</b>                       | <b>12.050.664.223</b>                       |

31 Aralık 2023 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                       | Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme       | Maliyet Yaklaşımı                    |
| Maslak Arsası                     | Emsal Karşılaştırma                    | Emsal Karşılaştırma                  |
| Mosalarko Ofis Binası             | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Ortalaması                           |
| Eyüp Topçular- Fabrika            | Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma   | Maliyet Yaklaşımı                    |
| 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                  |

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

- a) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

|                           | 30 Haziran 2024  | 31 Aralık 2023   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 1.475.182        | 1.478.982        |
| İzin Karşılığı            | 2.618.605        | 946.090          |
| <b>Toplam</b>             | <b>4.093.787</b> | <b>2.425.072</b> |

- b) 30 Haziran 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                                                                                                     | 30 Haziran 2024      | 31 Aralık 2023       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 5.451.352.811        | 4.827.897.932        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | -                    | -                    |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -                    | -                    |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                                              |                      |                      |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                             | -                    | -                    |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                            | -                    | -                    |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                             | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>5.451.352.811</b> | <b>4.827.897.932</b> |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

|                           | 30 Haziran 2024      | 31 Aralık 2023       |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Alınan teminat senetleri  | 2.830.671            | 3.169.755            |
| Alınan teminat mektupları | 466.647.793          | 557.238.690          |
| Alınan kefaletler         | 3.979.704.000        | 2.335.031.505        |
| <b>Toplam</b>             | <b>4.449.182.464</b> | <b>2.895.439.950</b> |

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

- f) 30 Haziran 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 konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

#### 10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi sırasıyla 500.000.000 TL ve 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.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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.294.843.285 TL tutarındadır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

#### c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Haziran 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, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 6.641.480 TL değer azalışı ve 65.738.421 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 :

|                                | 30 Haziran 2024    | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yasal yedekler                 | 105.238.186        | 89.501.678         |
| Yasal yedekler enflasyon farkı | 290.729.097        | 290.470.896        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>395.967.283</b> | <b>379.972.574</b> |

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 Haziran 2024       | 31 Aralık 2023        |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Olağanüstü yedekler                 | 1.836.459.766         | 1.296.008.246         |
| Olağanüstü yedekler enflasyon farkı | 1.155.939.623         | 6.720.455.368         |
| Geçmiş yıl karları                  | 8.654.594.660         | 2.045.582.821         |
| <b>Toplam</b>                       | <b>11.646.994.049</b> | <b>10.062.046.435</b> |

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. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 3 Haziran 2024 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplara aktarılmıştır. %100 oranındaki bedelsiz sermaye artırımını için 31 Temmuz 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. 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 30 Haziran 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 30 Haziran 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 30 Haziran 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/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/IFRS finansal tablolarında “Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları” kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

| 30 Haziran 2024                    |                                   |                   |                                                  |                        |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
|                                    | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Yasal<br>Yedekler | Geri<br>Alınan<br>Paylara<br>İlişkin<br>Yedekler | Olağanüstü<br>yedekler |
| TMS/IFRS finansal tablolarına göre | 1.294.843.285                     | 290.729.097       | 110.810.636                                      | 1.155.939.623          |
| Vergi usul kanununa göre           | 1.870.114.560                     | 376.568.045       | 188.483.789                                      | 1.800.697.656          |

| 31 Aralık 2023                     |                                   |                   |                                                  |                        |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
|                                    | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Yasal<br>Yedekler | Geri<br>Alınan<br>Paylara<br>İlişkin<br>Yedekler | Olağanüstü<br>yedekler |
| TMS/IFRS finansal tablolarına göre | 1.294.843.285                     | 290.470.896       | 110.816.600                                      | 6.720.455.368          |
| Vergi usul kanununa göre           | 1.870.114.560                     | 373.429.643       | 188.483.789                                      | 7.034.533.355          |

##### f) Geri alınmış paylar

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 7.269.840 adet paya isabet eden 189.971.209 TL olup, “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında gösterilmiştir. Geri alınmış payların şirket sermayesi içindeki oranı %5,017’ dir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu geri alınmış paylar tebliği çerçevesinde 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 189.971.209 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

2019 yılında 144.960.312 TL geri alınmış paylardan, 6.740.845 TL, 2020 yılında 8.921.871 TL, 2021 yılında 9.637.415 TL, 2022 yılında 12.100.876 TL kar payları düşülerek ve 32.258.236 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 10.087.390 TL kar payı düşülerek ve 12.752.661 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 369.456 TL kar payı düşülerek 142.113.356 TL olmuştur. (31 Aralık 2023 - 142.482.812 TL)

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

|                | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2023 |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kira gelirleri | 89.727.064                    | 43.786.722                     | 108.922.317                   | 60.088.010                     |
| Diğer          | 4.241.025                     | 2.326.239                      | 2.063.264                     | 1.315.360                      |
| <b>Toplam</b>  | <b>93.968.089</b>             | <b>46.112.961</b>              | <b>110.985.581</b>            | <b>61.403.370</b>              |

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

|                         | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2023 |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Verilen hizmet maliyeti | 5.449.070                     | 3.198.904                      | 4.944.922                     | 2.339.841                      |
| <b>Toplam</b>           | <b>5.449.070</b>              | <b>3.198.904</b>               | <b>4.944.922</b>              | <b>2.339.841</b>               |

**12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

|                                               | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2023 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Karları                               | 145.626.919                   | 13.890.437                     | 442.921.863                   | 407.240.415                    |
| Faiz Gelirleri                                | 33.501.279                    | 12.287.797                     | 58.021.760                    | 30.978.878                     |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis  | 12.479.677                    | 9.260.248                      | 13.037.284                    | 9.687.590                      |
| Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları             | 9.884.183                     | 679.942                        | 1.776.962                     | 850.420                        |
| Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir | 333.329                       | 174.696                        | 293.519                       | 149.236                        |
| Reeskont Faiz Gelirleri                       | 857.754                       | -                              | 611.783                       | 68.080                         |
| Vade Farkı Gelirleri                          | 1.810.978                     | 706.962                        | 2.133.083                     | 1.128.107                      |
| Diğer                                         | 1.152.836                     | 426.666                        | 2.971.368                     | 750.272                        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>205.646.955</b>            | <b>37.426.748</b>              | <b>521.767.622</b>            | <b>450.852.998</b>             |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

|                                                                  | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2023 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Zararları                                                | 6.444.210                     | 3.356.672                      | 22.195.910                    | 20.710.512                     |
| Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı                  | 6.389.109                     | 5.285.293                      | 7.852.581                     | 7.852.581                      |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis                       | 12.479.677                    | 9.260.248                      | 13.037.284                    | 9.687.590                      |
| T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kira Bedeli | 11.703.169                    | 2.438.013                      | -                             | -                              |
| Reeskont Faiz Giderleri                                          | 1.286.573                     | 294.990                        | 1.755.580                     | 831.448                        |
| Bağış ve yardımlar                                               | -                             | -                              | 2.016.536                     | -                              |
| Diğer                                                            | 771.340                       | (1.226)                        | 218.183                       | (13.800)                       |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>39.074.078</b>             | <b>20.633.990</b>              | <b>47.076.074</b>             | <b>39.068.331</b>              |

#### 14. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

|                                                                | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2024 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2023 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dönem karı / (zararı)                                          | (57.820.104)               | 245.579.483                |
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi | 144.900.000                | 144.900.000                |
| (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)                   |                            |                            |
| Geri alınmış paylar                                            | (7.269.840)                | (7.154.009)                |
| Pay başına kazanç / (zarar)                                    | (0,4201)                   | 1,7828                     |

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.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### a) Cari dönem vergisi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2024 yılı için %25’tir (2023 - %25). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

##### Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki özet konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko A.O için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla %20 olarak kullanılmıştır.

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

|                                                   | 1 Ocak –<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan –<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Ocak –<br>30 Haziran<br>2023 | 1 Nisan –<br>30 Haziran<br>2023 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi                       | (2.164.472)                    | (1.210.446)                     | (3.050.564)                    | (1.934.645)                     |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(b)) | 57.348                         | 26.902                          | 598.171                        | 539.193                         |
| <b>Toplam vergi gideri</b>                        | <b>(2.107.124)</b>             | <b>(1.183.544)</b>              | <b>(2.452.393)</b>             | <b>(1.395.452)</b>              |

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

Mosalarko A.O için vergiye esas finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak geçici zamanlama farkları üzerinden %20 kullanılmıştır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)****b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

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

Geçici gelir / (gider) farkları

|                                                    | <b>Birikmiş geçici farklar</b> |                | <b>Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri</b> |                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
|                                                    | 30 Haziran 2024                | 31 Aralık 2023 | 30 Haziran 2024                                     | 31 Aralık 2023       |
| <b><u>Vergi varlıkları</u></b>                     |                                |                |                                                     |                      |
| Kullanılabilir mali zararlar                       | 63.778.072                     | 70.217.306     | 12.755.614                                          | 14.043.461           |
| <b><u>Vergi yükümlülükleri</u></b>                 |                                |                |                                                     |                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | (560.166.217)                  | (596.735.964)  | (112.033.243)                                       | (119.347.193)        |
| <b>Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>            |                                |                | <b>(99.277.629)</b>                                 | <b>(105.303.732)</b> |
|                                                    |                                |                |                                                     |                      |
|                                                    |                                |                | 1 Ocak -                                            | 1 Ocak -             |
|                                                    |                                |                | 30 Haziran 2024                                     | 30 Haziran 2023      |
| Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü          |                                |                | (105.303.732)                                       | (133.350.409)        |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a)) |                                |                | 57.348                                              | 598.171              |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider)                     |                                |                | 5.968.755                                           | 3.462.896            |
| <b>Toplam</b>                                      |                                |                | <b>(99.277.629)</b>                                 | <b>(129.289.342)</b> |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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 | 30 Haziran 2024                 |                               |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                    | Alacaklar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>Kısa Vadeli Ticari |
| Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | 55.793.964                      | 34.553.323                    |
| Eksi: Ertelenmiş Gelirler          | (1.286.573)                     | -                             |
| Alarko Holding A.Ş.                | -                               | 1.023.267                     |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş. | -                               | 277.225                       |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.   | 372.096                         | -                             |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>           | <b>54.879.487</b>               | <b>35.853.815</b>             |

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | 31 Aralık 2023                  |                               |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                    | Alacaklar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>Kısa Vadeli Ticari |
| Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | 368.964.456                     | 6.661.608                     |
| Eksi: Ertelenmiş Gelirler          | (857.754)                       | -                             |
| Alarko Holding A.Ş.                | -                               | 789.504                       |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş. | -                               | 240.744                       |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.   | 299.364                         | -                             |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>           | <b>368.406.066</b>              | <b>7.691.856</b>              |

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

| İlişkili taraflarla olan işlemler   | 1 Ocak – 30 Haziran 2024 |                   |                  |                   |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                     | Mal alışları             | Hizmet alışları   | Diğer alışlar    | Diğer satışlar    |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.      | 23.535.558               | 18.943.731        | 5.476.395        | 47.656.225        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.    | 744.874                  | -                 | -                | 1.996.624         |
| Alarko Holding A.Ş.                 | -                        | 2.117.103         | 1.873.248        | -                 |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş. | -                        | 2.003.536         | -                | -                 |
| <b>Toplam</b>                       | <b>24.280.432</b>        | <b>23.064.370</b> | <b>7.349.643</b> | <b>49.652.849</b> |

| İlişkili taraflarla olan işlemler   | 1 Ocak – 30 Haziran 2023 |                   |                  |                   |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                     | Mal alışları             | Hizmet alışları   | Diğer alışlar    | Diğer satışlar    |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.      | 21.395.456               | 19.693.760        | 822.534          | 71.660.105        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.    | 23.042.001               | 3.312             | -                | 2.181.070         |
| Alarko Holding A.Ş.                 | 10.216                   | 1.515.291         | 1.819.285        | -                 |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş. | -                        | 1.318.503         | -                | -                 |
| <b>Toplam</b>                       | <b>44.447.673</b>        | <b>22.530.866</b> | <b>2.641.819</b> | <b>73.841.175</b> |

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

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır. 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 11.553.444 TL ve 6.736.275 TL'dir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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 ve Avro'dur.

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 827.575.851 TL'dir (31 Aralık 2023 – 1.556.094.220 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 82.757.585 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 82.757.585 TL azaltacaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

|                                  | 30 Haziran 2024    | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar     | 1.889.133.485      | 1.562.120.442        |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | 1.061.557.634      | 6.026.222            |
| <b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b> | <b>827.575.851</b> | <b>1.556.094.220</b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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;

|                                                                                                     | <b>30 Haziran 2024</b>                                |                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 42.147.047                                            | 1.283.945         | -           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 1.846.986.438                                         | 24.239.920        | 29.926.840  |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -           |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 1.889.133.485                                         | 25.523.865        | 29.926.840  |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 | -           |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                                                     | -                 | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -           |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | -                                                     | -                 | -           |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 1.889.133.485                                         | 25.523.865        | 29.926.840  |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 270.285.776                                           | -                 | 7.680.384   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 270.285.776                                           | -                 | 7.680.384   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 785.884.620                                           | -                 | 22.331.533  |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | 5.387.238                                             | 163.819           | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 791.271.858                                           | 163.819           | 22.331.533  |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 1.061.557.634                                         | 163.819           | 30.011.917  |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | 827.575.851                                           | 25.360.046        | (85.077)    |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 827.575.851                                           | 25.360.046        | (85.077)    |



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 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;

|                                                                                                     | <b>31 Aralık 2023</b>                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 297.564.352                                           | 8.103.689         |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 1.264.556.090                                         | 34.438.161        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 1.562.120.442                                         | 42.541.850        |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                                                     | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | -                                                     | -                 |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 1.562.120.442                                         | 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                                                               | 6.026.222                                             | 163.819           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 6.026.222                                             | 163.819           |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 6.026.222                                             | 163.819           |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | 1.556.094.220                                         | 42.378.031        |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 1.556.094.220                                         | 42.378.031        |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

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

|                                                     | 30 Haziran 2024                          |                                           | 31 Aralık 2023                           |                                           |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                     | Kar / (Zarar)                            |                                           | Kar / (Zarar)                            |                                           |
|                                                     | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 83.246.422                               | (83.246.422)                              | 155.609.422                              | (155.609.422)                             |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)           | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                | <b>83.246.422</b>                        | <b>(83.246.422)</b>                       | <b>155.609.422</b>                       | <b>(155.609.422)</b>                      |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde       |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülüğü                   | (488.837)                                | 488.837                                   | -                                        | -                                         |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                 | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6- Avro net etki (4 +5)</b>                      | <b>(488.837)</b>                         | <b>488.837</b>                            | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                  |
| <b>TOPLAM</b>                                       | <b>82.757.585</b>                        | <b>(82.757.585)</b>                       | <b>155.609.422</b>                       | <b>(155.609.422)</b>                      |

#### 18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

##### 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (DEVAMI)

##### Finansal Varlıklar (devamı)

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

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

##### Finansal Yükümlülükler

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:

|                                   | 30 Haziran 2024 | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                   |                 | 1. Seviye<br>TL                                             | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| <b>Finansal Varlıklar</b>         |                 |                                                             |                 |                 |
| Hisse senetleri (halka açık olan) | 127.157.518     | 127.157.518                                                 | -               | -               |
| Finansal yatırımlar (Eurobond)    | 739.894.495     | -                                                           | 739.894.495     | -               |
|                                   |                 |                                                             |                 |                 |
|                                   | 31 Aralık 2023  | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|                                   |                 | 1. Seviye<br>TL                                             | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| <b>Finansal Varlıklar</b>         |                 |                                                             |                 |                 |
| Hisse senetleri (halka açık olan) | 133.798.998     | 133.798.998                                                 | -               | -               |
| Finansal yatırımlar (Eurobond)    | 647.575.778     | -                                                           | 647.575.778     | -               |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 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 iştirak etmektir. Bu kapsamda, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye ve Rusya için yapılmıştır.

|                                                       | Türkiye<br>30 Haziran 2024 | Rusya<br>30 Haziran 2024 | Toplam<br>30 Haziran 2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                           |                            |                          |                           |
| Hasılat                                               | 65.586.968                 | 28.381.121               | 93.968.089                |
| Satışların Maliyeti (-)                               | (5.449.070)                | -                        | (5.449.070)               |
| <b>BRÜT KAR</b>                                       | <b>60.137.898</b>          | <b>28.381.121</b>        | <b>88.519.019</b>         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                           | (35.143.349)               | (23.960.096)             | (59.103.445)              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                    | 203.570.952                | 2.076.003                | 205.646.955               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                | (38.790.982)               | (283.096)                | (39.074.078)              |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                             | <b>189.774.519</b>         | <b>6.213.932</b>         | <b>195.988.451</b>        |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                     | 2.709.709                  | -                        | 2.709.709                 |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ</b>               |                            |                          |                           |
| <b>FAALİYET KARI</b>                                  | <b>192.484.228</b>         | <b>6.213.932</b>         | <b>198.698.160</b>        |
| Finansman Giderleri (-)                               | (6.366.285)                | -                        | (6.366.285)               |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)           | (248.044.855)              | -                        | (248.044.855)             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                         |                            |                          |                           |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>                   | <b>(61.926.912)</b>        | <b>6.213.932</b>         | <b>(55.712.980)</b>       |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                       | -                          | (2.164.472)              | (2.164.472)               |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                  | -                          | 57.348                   | 57.348                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b> | <b>-</b>                   | <b>(2.107.124)</b>       | <b>(2.107.124)</b>        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM</b>                   |                            |                          |                           |
| <b>KARI / (ZARARI)</b>                                | <b>(61.926.912)</b>        | <b>4.106.808</b>         | <b>(57.820.104)</b>       |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                          | <b>(61.926.912)</b>        | <b>4.106.808</b>         | <b>(57.820.104)</b>       |

|                           | Türkiye<br>30 Haziran 2024 | Rusya<br>30 Haziran 2024 | Toplam<br>30 Haziran 2024 |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Amortisman ve itfa gideri | 389.229                    | 285.135                  | 674.364                   |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

|                                                       | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2023</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2023</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2023</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                           |                                          |                                        |                                         |
| Hasılat                                               | 77.504.963                               | 33.480.618                             | 110.985.581                             |
| Satışların Malisyeti (-)                              | (4.944.922)                              | -                                      | (4.944.922)                             |
| <b>BRÜT KAR</b>                                       | <b>72.560.041</b>                        | <b>33.480.618</b>                      | <b>106.040.659</b>                      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                           | (19.527.667)                             | (26.613.737)                           | (46.141.404)                            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                    | 521.084.330                              | 683.292                                | 521.767.622                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                | (46.861.577)                             | (214.497)                              | (47.076.074)                            |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                             | <b>527.255.127</b>                       | <b>7.335.676</b>                       | <b>534.590.803</b>                      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                     | 48.260.592                               | -                                      | 48.260.592                              |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ</b>               |                                          |                                        |                                         |
| <b>FAALİYET KARI</b>                                  | <b>575.515.719</b>                       | <b>7.335.676</b>                       | <b>582.851.395</b>                      |
| Finansman Giderleri (-)                               | (3.398.315)                              | -                                      | (3.398.315)                             |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)           | (331.421.204)                            | -                                      | (331.421.204)                           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                         |                                          |                                        |                                         |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                              | <b>240.696.200</b>                       | <b>7.335.676</b>                       | <b>248.031.876</b>                      |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                       | -                                        | (3.050.564)                            | (3.050.564)                             |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                  | -                                        | 598.171                                | 598.171                                 |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b> | <b>-</b>                                 | <b>(2.452.393)</b>                     | <b>(2.452.393)</b>                      |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>              | <b>240.696.200</b>                       | <b>4.883.283</b>                       | <b>245.579.483</b>                      |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                     | <b>240.696.200</b>                       | <b>4.883.283</b>                       | <b>245.579.483</b>                      |
|                                                       |                                          |                                        |                                         |
|                                                       | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2023</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2023</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2023</b> |
| Amortisman ve itfa gideri                             | 388.527                                  | 481.874                                | 870.401                                 |
|                                                       |                                          |                                        |                                         |
|                                                       | <b>Türkiye</b><br><b>30 Haziran 2024</b> | <b>Rusya</b><br><b>30 Haziran 2024</b> | <b>Toplam</b><br><b>30 Haziran 2024</b> |
| Toplam Varlıklar                                      | 14.657.171.644                           | 610.361.424                            | 15.267.533.068                          |
| Toplam Yükümlülükler                                  | 1.768.088.613                            | 133.384.478                            | 1.901.473.091                           |
|                                                       |                                          |                                        |                                         |
|                                                       | <b>Türkiye</b><br><b>31 Aralık 2023</b>  | <b>Rusya</b><br><b>31 Aralık 2023</b>  | <b>Toplam</b><br><b>31 Aralık 2023</b>  |
| Toplam Varlıklar                                      | 13.825.269.597                           | 648.264.621                            | 14.473.534.218                          |
| Toplam Yükümlülükler                                  | 912.067.265                              | 145.022.119                            | 1.057.089.384                           |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Şirket'in 26 Temmuz 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL ve çıkarılmış sermayesi 144.900.000 TL olan Şirket'in çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 14.490.000.000 adet Hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 144.900.000 TL daha artırılarak 289.800.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 14 Mayıs 2024 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2023 yılı kar payından karşılanmasına, artırılan 144.900.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç edilecek, mevcut sermayenin %100'üne isabet eden hamiline yazılı C grubu payların pay sahiplerine usulüne uygun şekilde bedelsiz olarak dağıtılmasına, Sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvurulmasına ve Şirket esas sözleşmesinin 6 ve 7. maddelerinin yeni şekillerinin kabul edilmesine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüş ve onayına sunulmasına ve ilgili mevzuat uyarınca gerekli işlemlerin yapılmasına, gerekli onay ve işlemlerin tamamlanmasından sonra Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 289.800.000 TL olduğunu gösteren esas sözleşmesinin 6 ve 7. maddelerinin yeni şeklinin ticaret sicilinde tesciline ve ilanına ilişkin gerekli işlemlerin yapılmasına karar verilmiştir. Çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 14.490.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 144.900.000 TL tutarında artırılarak 289.800.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7. maddelerinin yeni şeklinin tadili için 31 Temmuz 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.
- b) 2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. Bu Kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer birçok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır.

#### 21. 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 :

|                                          | 30 Haziran 2024      | 31 Aralık 2023       |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8) | 3.760.225.510        | 4.163.370.434        |
| Maddi Duran Varlıklar                    | 74.131.883           | 79.015.038           |
| <b>Toplam</b>                            | <b>3.834.357.393</b> | <b>4.242.385.472</b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                                                                                                                                                 | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Haziran 2024</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2023</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(b)              | 1.977.198.372                              | 1.590.874.888                               |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a)              | 12.323.277.177                             | 11.520.570.082                              |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | Md. 24/(b)              | 481.152.887                                | 508.442.138                                 |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | Md. 23/(f)              | -                                          | -                                           |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 356.658.880                                | 713.787.412                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>15.138.287.316</b>                      | <b>14.333.674.520</b>                       |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | Md. 31                  | 1.697.908.685                              | 800.731.605                                 |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | Md. 31                  | -                                          | -                                           |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | Md. 31                  | -                                          | -                                           |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | Md. 23/(f)              | -                                          | -                                           |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | Md. 31                  | 13.370.198.703                             | 13.421.607.255                              |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 70.179.928                                 | 111.335.660                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>15.138.287.316</b>                      | <b>14.333.674.520</b>                       |
|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                                                                                                                                            | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Haziran 2024</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2023</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                                                                                                                                                 | Md. 24/(b)              | -                                          | -                                           |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                  | Md. 24/(b)              | 1.107.981.065                              | 865.285                                     |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(d)              | -                                          | -                                           |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                                                                                                       | Md. 24/(d)              | -                                          | -                                           |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | Md. 24/(c)              | 766.502.655                                | 766.502.655                                 |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                     | Md. 24/(d)              | 481.115.672                                | 508.404.923                                 |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | Md. 28/1(a)             | 37.215                                     | 37.215                                      |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                                                                                                                                                                                    | Md. 31                  | 5.451.352.811                              | 4.827.897.932                               |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | Md. 22/(e)              | -                                          | -                                           |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | Md. 22/(l)              | 127.157.518                                | 133.798.998                                 |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                  | İlgili<br>Düzenleme | Cari Dönem<br>30 Haziran 2024 | Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | Asgari /<br>Azami Oranı |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | Md. 22/(e)          | % 0,00                        | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a),(b)      | % 81,40                       | % 80,37                        | ≥ % 51                  |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler                                                                                                                                                                                       | Md. 24/(b)          | % 16,24                       | % 14,65                        | ≤ % 49                  |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                | Md. 24/(d)          | % 3,18                        | % 3,55                         | ≤ % 49                  |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | Md. 24/(c)          | % 5,06                        | % 5,35                         | ≤ % 20                  |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | Md. 28/1 (a)        | % 0,00                        | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | Md. 31              | % 53,47                       | % 41,94                        | ≤ % 500                 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                  | Md. 24/(b)          | % 7,32                        | % 0,01                         | ≤ % 10                  |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | Md. 22/(l)          | % 0,84                        | % 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. 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %5,06 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. 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarına göre %81,40 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. 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarına göre %16,24 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %7,32 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.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 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.