

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-36

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.537.415.056	2.100.088.777
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	572.616.993	199.543.024
Finansal Yatırımlar	4	559.964.127	1.166.512.088
Ticari Alacaklar		47.830.301	343.506.383
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	44.432.975	339.842.678
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.397.326	3.663.705
Diğer Alacaklar		1.287.554	1.463.647
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.287.554	1.463.647
Stoklar	7	61.474.926	61.474.926
Peşin Ödenmiş Giderler		281.579.448	312.968.868
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		9.783.158	13.875.839
Diğer Dönen Varlıklar		2.551.286	416.739
Ara Toplam		1.537.087.793	2.099.761.514
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		327.263	327.263
Duran Varlıklar		11.698.413.474	11.251.278.343
Finansal Yatırımlar	4	154.659.765	123.459.575
Diğer Alacaklar		621.007	135.875
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		621.007	135.875
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	11.532.779.534	11.116.347.927
Maddi Duran Varlıklar		8.555.782	9.392.968
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.797.386	1.941.998
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.797.386	1.941.998
TOPLAM VARLIKLAR		13.235.828.530	13.351.367.120

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		242.484.769	297.605.864
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	170.612.456	182.230.251
Ticari Borçlar		31.313.264	43.697.847
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	6.190.548	7.095.488
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	25.122.716	36.602.359
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		15.344.821	9.302.167
Diğer Borçlar		22.109.725	54.575.733
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.109.725	54.575.733
Ertelenmiş Gelirler		-	269.827
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		917.891	5.343.427
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.186.612	2.186.612
Uzun Vadeli Yükümlülükler		585.401.385	677.524.896
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	471.332.288	556.418.753
Diğer Borçlar		20.164.690	21.729.806
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		20.164.690	21.729.806
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.432.617	2.237.051
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	3.432.617	2.237.051
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	90.471.790	97.139.286
ÖZKAYNAKLAR		12.407.942.376	12.376.236.360
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.407.942.376	12.376.236.360
Ödenmiş Sermaye	1,10	144.900.000	144.900.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.183.216.607	1.183.216.607
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(131.435.785)	(131.435.785)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(485.251.024)	(485.251.024)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		131.823.285	100.486.055
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	131.919.939	100.719.749
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(96.654)	(233.694)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		445.370.169	448.285.312
-Yabancı Para Çevrim Farkları		445.370.169	448.285.312
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	350.512.408	350.512.408
Geçmiş Yıllar Karları	10	10.765.522.787	9.281.912.346
Net Dönem Karı	14	3.283.929	1.483.610.441
TOPLAM KAYNAKLAR		13.235.828.530	13.351.367.120

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2024</u>	<u>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2023</u>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	44.144.808	45.737.986
Satışların Maliyeti (-)	11	(2.075.705)	(2.403.103)
BRÜT KAR		42.069.103	43.334.883
Genel Yönetim Giderleri (-)		(26.854.652)	(22.357.440)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	155.177.699	65.416.447
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(17.010.385)	(7.386.884)
ESAS FAALİYET KARI		153.381.765	79.007.006
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	4.929.834
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		153.381.765	83.936.840
Finansman Giderleri (-)		(4.084.223)	(2.158.684)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(145.161.639)	(214.315.339)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.135.903	(132.537.183)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	15	(880.059)	(1.029.399)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	28.085	54.405
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	15	(851.974)	(974.994)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.283.929	(133.512.177)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	14	3.283.929	(133.512.177)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar / (Kayıplar)	4,10	31.200.190	(54.696.176)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		137.040	101.922
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
-Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		(2.915.143)	(50.307.005)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		28.422.087	(104.901.259)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		31.706.016	(238.413.436)
Pay Başına Kazanç / (Zarar)			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	14	0,0239	(0,9684)

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

1 Ocak 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	1.131.238.117	(128.977.157)	(485.251.024)	161.361.316	(655.386)	440.625.074	316.043.027	8.203.521.753	1.430.808.342	11.133.114.062	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	32.010.751	1.208.903.305	(1.240.914.056)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(54.696.176)	101.922	(50.307.005)	-	-	(133.512.177)	(238.413.436)	
Kar Payları (Dipnot 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189.894.286)	(189.894.286)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(11.763.919)	-	-	-	-	11.763.919	(11.763.919)	-	(11.763.919)	
31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	1.131.238.117	(140.741.076)	(485.251.024)	106.665.140	(553.464)	390.318.069	359.817.697	9.400.661.139	(133.512.177)	10.693.042.421	
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	1.183.216.607	(131.435.785)	(485.251.024)	100.719.749	(233.694)	448.285.312	350.512.408	9.281.912.346	1.483.610.441	12.376.236.360	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	1.483.610.441	(1.483.610.441)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	31.200.190	137.040	(2.915.143)	-	-	3.283.929	31.706.016	
31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	144.900.000	1.183.216.607	(131.435.785)	(485.251.024)	131.919.939	(96.654)	445.370.169	350.512.408	10.765.522.787	3.283.929	12.407.942.376	

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sırlı Denetimden Geçmemiş	Sırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2024 31 Mart 2024	1 Ocak 2023 31 Mart 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		883.040.652	335.896.884
Dönem karı / (zararı)		3.283.929	(133.512.177)
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(101.371.717)	78.987.076
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		318.765	427.464
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.511.216	975.044
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	(19.568.751)	(24.570.240)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(13.953.886)	81.098.461
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler		851.974	974.994
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(549.947)
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	12,13	224.958	351.731
- Parasal kayıp / kazanç ile ilgili düzeltmeler		(70.755.993)	20.279.569
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		325.808.700	390.070.720
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	295.447.594	253.506.716
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(309.039)	(425.459)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	28.803
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(12.381.053)	2.590.321
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(34.031.124)	(27.976.030)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		77.082.322	162.346.369
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		227.720.912	335.545.619
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	660.625.335	4.635.897
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(5.305.595)	(4.284.632)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(442.266.079)	(97.377.247)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(7.934)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(457.073.000)	(117.249.283)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	677.363
Alınan faiz		14.806.921	19.202.607
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(44.604.934)	(211.278.855)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(11.763.919)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(44.604.934)	(5.408.889)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	-	(4.211.761)
Ödenen temettüleri		-	(189.894.286)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		396.169.639	27.240.782
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		3.027.625	(46.802.692)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		399.197.264	(19.561.910)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp / kazanç		(26.123.295)	(47.400.820)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	199.543.024	425.953.230
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	572.616.993	358.990.500

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket'in 64.400.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 8.050.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 80.500.000 TL tutarında artırılarak 144.900.000 TL'ye tezyidine, artırılan sermayenin tamamının 31 Mart 2023 tarihli olağan genel kurul kararı uyarınca 2022 yılı kar payından karşılanmasına, 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.

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

31 Mart 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.

Bağlı Ortaklıklar

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mayıs 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

31 Mart 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 aynısını 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.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. 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 temettüleri, ilgili özkaynak ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir. Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadır. Bağlı Ortaklıklar'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında Ana Ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

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 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. 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 31 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki özet 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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. 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 işlemleri

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

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

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

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

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

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

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

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

TSRS 1, Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

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

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

TSRS 2, İklimle ilgili açıklamalar

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

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

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

(a) Vergiler:

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

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 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. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren üç 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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	569.710.261	22.741.457
Vadeli döviz mevduat (*)	565.830.067	18.887.495
Vadesiz TL mevduat	529.576	797.961
Vadesiz döviz mevduat	3.350.618	3.056.001
Likit fonlar	2.903.216	176.795.088
Kasa	3.516	6.479
Toplam	572.616.993	199.543.024

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları vadeli mevduatların faiz oranı %0,20 ve %2,5, vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %13,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı 55.828 TL dir. (31 Aralık 2023: vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %12,75 tir)

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

İtfa Edilmiş Maliyetinden Tutulan Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

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

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR (DEVAMI)

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.397.326	3.663.705
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	44.432.975	339.842.678
Toplam	47.830.301	343.506.383

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

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	25.122.716	36.602.359
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	6.190.548	7.095.488
Toplam	31.313.264	43.697.847

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

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

	31 Mart 2024				31 Aralık 2023			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	61.474.926	-	780.580.115	29.12.2023	61.474.926	-	780.580.115	29.12.2023
Toplam	<u>61.474.926</u>	<u>-</u>	<u>780.580.115</u>		<u>61.474.926</u>	<u>-</u>	<u>780.580.115</u>	

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla	9.297.789.436
İlaveler (*)	82.995.618
İlaveler (**)	638.238.224
Yabancı para çevrim farkları	(161.558.536)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	1.258.883.185
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla	11.116.347.927
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	11.116.347.927
İlaveler (**)	457.073.000
Yabancı para çevrim farkları	(40.641.393)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla	11.532.779.534

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 3.671.263.640 TL ve 3.840.574.548 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

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

Gayrimenkul Adı	31 Mart 2024	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2023	5.891.257.516
Bodrum Otel	29 Aralık 2023	2.890.076.041
Maslak Arsası	29 Aralık 2023	645.598.978
Mosalarko Ofis Binası	22 Aralık 2023	509.828.230
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2023	478.664.673
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2023	405.944.463
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2023	125.189.222
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2023	78.289.289
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2023	50.858.122
Toplam		11.075.706.534

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
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
Büyükçekmece 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	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2023	5.891.257.516
Bodrum Otel	29 Aralık 2023	2.890.076.041
Maslak Arsası	29 Aralık 2023	645.598.978
Mosalarko Ofis Binası	22 Aralık 2023	550.469.623
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2023	478.664.673
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2023	405.944.463
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2023	125.189.222
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2023	78.289.289
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2023	50.858.122
Toplam		11.116.347.927

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
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
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

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

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

f) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki özet konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

10. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

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

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

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

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

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

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

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Olağanüstü yedekler	1.296.008.246	1.296.008.246
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	6.098.920.119	6.098.920.119
Geçmiş yıl karları	3.370.594.422	1.886.983.981
Toplam	10.765.522.787	9.281.912.346

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

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

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

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

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

f) Geri alınmış paylar

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

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

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 175.242.295 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kira gelirleri	42.378.480	45.048.068
Diğer	1.766.328	689.918
Toplam	44.144.808	45.737.986

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo karları	121.522.643	32.914.981
Faiz gelirleri	19.568.751	24.946.184
Diğer menkul kıymet satış kârları	8.490.615	854.705
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	2.969.819	3.089.984
Vade farkı gelirleri	1.018.419	927.058
Reeskont faiz gelirleri	791.250	501.548
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	146.334	133.096
Diğer	669.868	2.048.891
Toplam	155.177.699	65.416.447

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo zararları	2.848.154	1.370.231
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	2.969.819	3.089.984
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kira Bedeli	8.546.807	-
Reeskont faiz gideri	914.704	852.482
Bağış ve yardımlar	-	1.860.189
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	1.018.235	-
Diğer	712.666	213.998
Toplam	17.010.385	7.386.884

14. PAY BAŞINA KAZANÇ / ZARAR

Pay başına kazanç /zarar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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 31 Mart 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 – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
Cari dönem vergisi	(880.059)	(1.029.399)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(b))	28.085	54.405
Toplam vergi gideri	(851.974)	(974.994)

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.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Vergi varlıkları</u>				
Kullanılabilir mali zararlar	57.469.280	64.773.193	11.493.856	12.954.639
<u>Vergi yükümlülükleri</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(509.828.230)	(550.469.623)	(101.965.646)	(110.093.925)
<u>Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>			<u>(90.471.790)</u>	<u>(97.139.286)</u>
			1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(97.139.286)	(123.011.438)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a))			28.085	54.405
Diğer kapsamlı gelir / (gider)			6.639.411	18.862.205
Toplam			<u>(90.471.790)</u>	<u>(104.094.828)</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	340.357.776	6.145.118
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(791.250)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	728.292
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	222.079
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	276.153	-
Toplam (Dipnot 6)	339.842.678	7.095.489

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

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

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

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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	Rusya	Toplam
	31 Mart 2024	31 Mart 2024	31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	30.489.121	13.655.687	44.144.808
Satışların Maliyeti (-)	(2.075.705)	-	(2.075.705)
BRÜT KAR	28.413.416	13.655.687	42.069.103
Genel Yönetim Giderleri (-)	(14.431.491)	(12.423.161)	(26.854.652)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	153.960.265	1.217.434	155.177.699
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(16.733.899)	(276.486)	(17.010.385)
ESAS FAALİYET KARI	151.208.291	2.173.474	153.381.765
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ	151.208.291	2.173.474	153.381.765
FAALİYET KARI			
Finansman Giderleri (-)	(4.084.223)	-	(4.084.223)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(145.161.639)	-	(145.161.639)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KARI	1.962.429	2.173.474	4.135.903
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(880.059)	(880.059)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	28.085	28.085
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(851.974)	(851.974)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM			
KARI	1.962.429	1.321.500	3.283.929
DÖNEM KARI	1.962.429	1.321.500	3.283.929

	Türkiye	Rusya	Toplam
	31 Mart 2024	31 Mart 2024	31 Mart 2024
Amortisman ve itfa gideri	179.526	139.239	318.765

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye 31 Mart 2023	Rusya 31 Mart 2023	Toplam 31 Mart 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29.320.239	16.417.747	45.737.986
Satışların Malisyeti (-)	(2.403.103)	-	(2.403.103)
BRÜT KAR	26.917.136	16.417.747	43.334.883
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.246.853)	(14.110.587)	(22.357.440)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	64.920.186	496.261	65.416.447
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(7.175.111)	(211.773)	(7.386.884)
ESAS FAALİYET KARI	76.415.358	2.591.648	79.007.006
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.929.834	-	4.929.834
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	81.345.192	2.591.648	83.936.840
Finansman Giderleri (-)	(2.158.684)	-	(2.158.684)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(214.315.339)	-	(214.315.339)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	(135.128.831)	2.591.648	(132.537.183)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(1.029.399)	(1.029.399)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	54.405	54.405
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(974.994)	(974.994)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	(135.128.831)	1.616.654	(133.512.177)
DÖNEM KARI	(135.128.831)	1.616.654	(133.512.177)

	Türkiye 31 Mart 2023	Rusya 31 Mart 2023	Toplam 31 Mart 2023
Amortisman ve itfa gideri	179.202	248.262	427.464

	Türkiye 31 Mart 2024	Rusya 31 Mart 2024	Toplam 31 Mart 2024
Toplam Varlıklar	12.683.165.073	552.663.457	13.235.828.530
Toplam Yükümlülükler	706.570.122	121.316.032	827.886.154

	Türkiye 31 Aralık 2023	Rusya 31 Aralık 2023	Toplam 31 Aralık 2023
Toplam Varlıklar	12.753.363.977	598.003.143	13.351.367.120
Toplam Yükümlülükler	841.352.546	133.778.214	975.130.760

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	3.671.263.640	3.840.574.548
Maddi Duran Varlıklar	67.530.134	72.888.816
Toplam	3.738.793.774	3.913.463.364

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

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2024	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	1.265.172.209	1.467.530.620
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	11.084.426.230	10.627.353.230
C	İştirakler	Md. 24/(b)	435.520.481	469.021.424
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		333.532.305	658.445.798
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	13.118.651.225	13.222.351.072
E	Finansal Borçlar	Md. 31	641.944.744	738.649.004
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	12.412.081.103	12.380.998.526
	Diğer Kaynaklar		64.625.378	102.703.542
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	13.118.651.225	13.222.351.072
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2024	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	547.679.430	798.198
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	707.073.904	707.073.904
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	435.486.152	468.987.095
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	34.329	34.329
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	3.870.536.611	4.453.579.668
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	154.625.436	123.425.246

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2024	Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 84,49	% 80,37	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 12,96	% 14,65	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,32	% 3,55	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,39	% 5,35	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 36,36	% 41,94	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 4,17	% 0,01	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 1,18	% 0,93	≤ % 10

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

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

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

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

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

31 Mart 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.