



ALARKO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2024 – 30.09.2024 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2024	14.05.2027
Harun Hanne Moreno	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.05.2024	14.05.2027
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2024	14.05.2027
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2024	14.05.2027
Bedriye Banu Köker	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027
Neslihan Tonbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027
Nergis Ayvaz Bumedian	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027

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

Yönetim Kurulu dönem içinde 18 toplantı yapmıştır. Yapılan 18 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

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

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

D- RİSK YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesinin dönem içinde hazırladığı 2 rapor Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket'in 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketin 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 03 Haziran 2024 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 03 Haziran 2024 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki hesaplarına aktarılmıştır.

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 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 31.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Eylül 2024 tarihli ve E-12233903-340.05.05-59327 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmıştır. Sermaye artırım işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyelere aylık brüt 35.000 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

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

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

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

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

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

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

adresinden ulaşılabilir.

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

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 19.01.2024 tarihli ve E-12233903-340.08-48339 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 05.02.2024 tarihli ve E-50035491-431.02-00093642608 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilmiştir. 14.05.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Çıkarılmış sermayenin 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 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 31.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Eylül 2024 tarihli ve E-12233903-340.05.05-59327 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş olup, yatırımlarını çeşitlendirmek suretiyle portföyünü geliştirmeye devam etmektedir.

Portföyümüzdeki arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarımız devam etmekte, ayrıca yeni projeler için başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde uygun arazi araştırmalarımız ve fizibilite çalışmalarımız sürdürülmektedir.

Şirketimiz Muğla, Bodrum Gündoğan mevkiinde bulunan ve yapımı devam etmekte olan 740 yatak kapasiteli Bodrum Otel projemiz tamamlandığında uzun vadede istikrarlı bir kira getirisi sunacaktır.

Şirketimiz kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkulü portföyüne dahil etmiştir. Önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır:

Fethiye Kalemya Koyu' nda 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy

Necatibey Caddesi' nde 8 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı Alarko İş Merkezi.

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

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2024- 30.09.2024 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 20' dir. Şirketimizin 30.09.2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.537.839 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2024 - 30.09.2024 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmak amacıyla portföye dahil edilen Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkiinde toplam 41.830 m² alanda kurulu olan konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 2021 yılında başlamış olup devam etmektedir.

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

M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenen konsolide finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2024
Net Satış Hasılatı	344.018.615 TL
Net Dönem Karı / Zararı	251.840.030 TL
Cari Oran	4,29
Likitide Oranı	4,16
Borç Özkaynak Oranı	%13,42
Aktif Toplamı	16.786.485.997 TL

30 Eylül 2024 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 289.800.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 289.800.000 olup pay başına aktif değer 58 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların, 29.12.2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre nominal değerleri aşağıdaki gibidir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla endeksli değerleri konsolide finansal tabloların 8.no.lu dipnotunda yer almaktadır.

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	29.12.2023	678.390.000	746.229.000
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	29.12.2023	561.080.000	617.188.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtılmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	29.12.2023	108.800.000	130.560.000
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtılmalı.	29.12.2023	44.200.000	53.040.000

- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	29.12.2023	405.120.000	486.144.000
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	29.12.2023	4.714.880.000	5.657.856.000
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	29.12.2023	416.000.000	499.200.000
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	29.12.2023	352.800.000	423.360.000
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	29.12.2023	68.040.000	81.648.000
- Bodrum Hillside Otel	Bodrum / Muğla, Gündoğan Mevkiinde bulunan 363 ada,10 Parselde bulunan Otel	29.12.2023	2.511.720.000	3.014.064.000
TOPLAM			9.861.030.000	11.709.289.000

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	1.014.707.866	55,85
Likit Fonlar	469.097.604	25,82
Vadeli Döviz Tevdiat	217.836.637	11,99
Hisse Senedi	111.706.816	6,15
Vadesiz Döviz Tevdiat	3.123.577	0,17
Vadesiz TL Mevduat	508.935	0,03
Kasa	6.138	0,00
TOPLAM	1.816.987.573	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	40,532	0,04

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	9.100.000	29.12.23	433.000	435.500	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	13.000.000	29.12.23	1.470.000	1.716.360	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	4.550.000	29.12.23	283.500	452.920	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.288.000	29.12.23	648.000	630.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	8.000.000	29.12.23	228.000	310.080	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	634.807.285	29.12.23	278.410.000	293.646.630	

Dipnot:

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

**KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-38

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.402.741.256	2.479.660.973
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	690.572.891	235.608.634
Finansal Yatırımlar	4	1.014.707.866	1.377.348.678
Ticari Alacaklar		300.157.875	405.592.079
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	297.608.988	401.266.192
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	2.548.887	4.325.887
Diğer Alacaklar		1.629.228	1.728.188
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.629.228	1.728.188
Stoklar	7	72.590.155	72.585.967
Peşin Ödenmiş Giderler		300.234.983	369.535.182
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		12.236.987	16.383.772
Diğer Dönen Varlıklar		10.224.858	492.060
Ara Toplam		2.402.354.843	2.479.274.560
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		386.413	386.413
Duran Varlıklar		14.383.744.741	13.284.845.922
Finansal Yatırımlar	4	111.747.348	145.773.788
Diğer Alacaklar		621.007	160.433
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		621.007	160.433
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	14.260.923.988	13.125.528.042
Maddi Duran Varlıklar		8.670.289	11.090.663
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.782.109	2.292.996
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.782.109	2.292.996
TOPLAM VARLIKLAR		16.786.485.997	15.764.506.895

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	500.674.788	215.166.733
Ticari Borçlar		33.049.052	51.595.841
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	3.802.755	8.377.934
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	29.246.297	43.217.907
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.429.238	10.983.450
Diğer Borçlar		17.337.565	64.439.809
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		17.337.565	64.439.809
Ertelenmiş Gelirler		610.298	318.594
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		3.798.357	6.309.204
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		333	2.581.822
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.426.515.161	799.981.440
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.308.863.514	656.986.449
Diğer Borçlar		19.165.131	25.657.273
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.165.131	25.657.273
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.845.446	2.641.378
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	3.845.446	2.641.378
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	94.641.070	114.696.340
ÖZKAYNAKLAR		14.800.071.205	14.613.130.002
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.800.071.205	14.613.130.002
Ödenmiş Sermaye	1,10	289.800.000	144.900.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.431.254.535	1.423.261.764
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(154.789.213)	(155.191.623)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(572.955.790)	(572.955.790)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		84.813.919	118.648.008
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	84.897.500	118.923.940
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(83.581)	(275.932)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		505.862.408	529.308.858
-Yabancı Para Çevrim Farkları		505.862.408	529.308.858
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	431.285.743	413.864.380
Geçmiş Yıllar Karları	10	12.532.959.573	10.959.534.693
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	251.840.030	1.751.759.712
TOPLAM KAYNAKLAR		16.786.485.997	15.764.506.895

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

	Dipnot	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	344.018.615	241.669.005	426.643.849	305.758.865
Satışların Maliyeti (-)	11	(10.803.949)	(4.868.847)	(8.402.495)	(3.016.509)
BRÜT KAR		333.214.666	236.800.158	418.241.354	302.742.356
Genel Yönetim Giderleri (-)		(87.027.088)	(22.651.888)	(66.781.604)	(16.524.599)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	392.985.117	168.995.399	602.888.710	34.581.816
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(73.524.222)	(30.964.916)	(61.117.279)	(9.842.236)
ESAS FAALİYET KARI		565.648.473	352.178.753	893.231.181	310.957.337
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.951.402	-	59.197.785	6.632.571
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		568.599.875	352.178.753	952.428.966	317.589.908
Finansman Giderleri (-)		(10.128.597)	(3.194.469)	(5.129.492)	(1.428.063)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)		(302.976.593)	(32.807.278)	(657.074.377)	(296.091.928)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		255.494.685	316.177.006	290.225.097	20.069.917
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	15	(3.649.046)	(1.291.514)	(4.107.067)	(784.407)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	(5.609)	(68.072)	582.259	(69.266)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	15	(3.654.655)	(1.359.586)	(3.524.808)	(853.673)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		251.840.030	314.817.420	286.700.289	19.216.244
DÖNEM KARI / (ZARARI)	14	251.840.030	314.817.420	286.700.289	19.216.244
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	(34.026.440)	(26.792.571)	1.625.061	52.000.126
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		192.351	110.488	285.149	155.661
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		(23.446.450)	(46.315.181)	(50.482.550)	(106.827.637)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(57.280.539)	(72.997.264)	(48.572.340)	(54.671.850)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		194.559.491	241.820.156	238.127.949	(35.455.606)
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	14	0,9149	1,1437	1,0410	0,0698

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		751.665.198	445.854.716
Dönem karı / (zararı)		251.840.030	286.700.289
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(9.823.798)	(214.943.751)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.071.975	1.283.638
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.821.615	1.205.047
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	(52.001.951)	(84.656.755)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		113.188.142	(207.475.964)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler		3.654.655	3.524.808
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(649.345)
- Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(74.871.148)	71.692.517
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	12,13	(2.687.086)	132.303
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		221.778.771	(105.511.282)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	105.165.104	(20.841.667)
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(361.614)	(836.853)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.188)	50.864
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(18.542.005)	(5.458.386)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(53.594.386)	(50.809.371)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		189.115.860	(27.615.869)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		463.795.003	(33.754.744)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	(1.248.364.192)	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	1.542.394.280	484.335.326
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(6.159.893)	(4.725.866)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.198.241.774)	(503.342.337)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(28.902)	(17.021)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(1.251.113.328)	(582.545.633)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	799.791
Alınan temettüleri		2.951.402	735.028
Alınan faiz		49.949.054	77.685.498
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		912.095.140	(55.741.522)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(13.890.140)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.053.636.000	186.432.472
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(133.922.572)	(16.545.024)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	-	(3.734.072)
Ödenen temettüleri		(7.618.288)	(208.004.758)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		465.518.564	(113.229.143)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		51.634.598	(41.862.421)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		517.153.162	(155.091.564)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	235.608.634	502.940.454
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(62.188.905)	(167.322.636)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	690.572.891	180.526.254

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sı nırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	47.568.791	16,42	23.784.396
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	100.800.460	34,78	50.400.230
Halka Açık	48,77	141.336.803	48,77	70.668.401
Diğer (*)	0,03	93.946	0,03	46.973
Toplam	100,00	289.800.000	100,00	144.900.000

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

Şirket'in 144.900.000 TL olan 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 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, karar verilmiştir. 31 Temmuz 2024 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 4 Eylül 2024 tarihli ve E-12233903-340.05.05-59327 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.431.254.535 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 19'dur (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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 1 Kasım 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 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 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 çevrilmiştir. 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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	%343	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	%268	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	%254	1,49385

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 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 KGK 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 kiralama 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 KGK, 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

KGK 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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler, UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. 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. 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 Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi*: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- *UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar*: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

- *UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı*: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- *UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi*: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- *UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 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 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dokuz 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.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	221.469.149	26.851.771
Vadeli döviz mevduat (*)	217.836.637	22.301.240
Vadesiz TL mevduat	508.935	942.185
Vadesiz döviz mevduat	3.123.577	3.608.346
Likit fonlar	469.097.604	208.749.213
Kasa	6.138	7.650
Toplam	690.572.891	235.608.634

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları vadeli mevduatların faiz oranı %3,25, Avro mevduatlar için %0,75 - %2,00 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.244 TL dir. Vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %16,50'dir (31 Aralık 2023: vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %12,75 tir).

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 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 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	672.012.119	%2,88	22 Mart 2024
Toplam	-			672.012.119		

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

Döviz Cinsi	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
-ABD Doları Eurobond (*)	764.389.911	% 2,13	13 Mart 2025	43.547.761	% 3,18	10 Şubat 2024
-ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	661.788.798	%3,18	10 Ağustos 2024
- Döviz DİBS	250.317.955	-	-	-	-	-
Toplam	1.014.707.866			705.336.559		

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar 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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	27.580	-	27.580
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	10.463	-	10.463
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	2.489	-	2.489
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	111.706.816	-	145.733.256
Toplam	-	111.747.348	-	145.773.788

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 30 Eylül 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 118.923.940 TL değer artışı, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 34.026.440 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 84.897.500 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	500.674.788	215.166.733
Toplam	500.674.788	215.166.733

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kredi borçları	1.308.863.514	656.986.449
Toplam	1.308.863.514	656.986.449

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR (DEVAMI)

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

	Banka Kredileri 30 Eylül 2024	Banka Kredileri 31 Aralık 2023
1 Yıl içerisinde	500.674.788	215.166.733
1 – 2 Yıl arası	403.509.343	200.643.538
2 – 3 Yıl arası	329.602.071	145.982.293
3 – 4 Yıl arası	271.986.550	102.327.386
4 Yıl ve üzeri	303.765.550	208.033.232
Toplam	1.809.538.302	872.153.182

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.548.887	4.325.887
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	297.608.988	401.266.192
Toplam	300.157.875	405.592.079

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

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	29.246.297	43.217.907
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	3.802.755	8.377.934
Toplam	33.049.052	51.595.841

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

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

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
<u>Büyükçekmece Arsası</u>						
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	72.585.967	-	921.662.964	72.585.967	-	921.662.964
İlk Madde ve Malzeme Stokları	4.188	-	-	-	-	-
Toplam	<u>72.590.155</u>	<u>-</u>	<u>921.662.964</u>	<u>72.585.967</u>	<u>-</u>	<u>921.662.964</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.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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	10.978.281.426
İlaveler (*)	97.996.331
İlaveler (**)	753.594.055
Yabancı para çevrim farkları	(190.758.791)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	1.486.415.021
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla	13.125.528.042
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	13.125.528.042
İlaveler (*)	25.634.821
İlaveler (**)	1.225.478.507
Yabancı para çevrim farkları	(115.717.382)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla	14.260.923.988

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 3.870.262.500 TL ve 4.534.723.926 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

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

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2024 Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	6.956.049.434
Bodrum Otel	3.412.431.346
Maslak Arsası	762.285.199
Mosalarko Ofis Binası	534.244.685
Eyüp Topçular – Fabrika	565.179.017
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	479.315.281
İstanbul Karaköy İş Merkezi	147.816.051
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	92.439.376
Ankara Çankaya İş Merkezi	60.050.271
Toplam	13.009.810.660

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 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:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>31 Aralık 2023 Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	6.956.049.434
Bodrum Otel	3.412.431.346
Maslak Arsası	762.285.199
Mosalarko Ofis Binası	649.962.067
Eyüp Topçular – Fabrika	565.179.017
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	479.315.281
İstanbul Karaköy İş Merkezi	147.816.051
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	92.439.376
Ankara Çankaya İş Merkezi	60.050.271
Toplam	13.125.528.042

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

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. Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.537.839	1.610.900
İzin Karşılığı	2.307.607	1.030.478
Toplam	3.845.446	2.641.378

- b) 30 Eylül 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.451.352.811	5.258.524.221
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	5.451.352.811	5.258.524.221

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminat senetleri	2.938.650	3.452.483
Alınan teminat mektupları	454.914.036	606.941.818
Alınan kefaletler	4.153.080.000	2.543.305.575
Toplam	4.610.932.686	3.153.699.876

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

f) 30 Eylül 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 Eylül 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 sırasıyla 289.800.00 TL ve 144.900.000 TL dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde sırasıyla 28.980.000.000 ve 14.490.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

Şirket'in 144.900.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 14.490.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 144.900.000 TL tutarında 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, karar verilmiştir. 31 Temmuz 2024 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 4 Eylül 2024 tarihli ve E-12233903-340.05.05-59327 sayılı kararı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11 Eylül 2024 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.431.254.535 TL tutarındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 34.026.440 TL değer azalışı ve 71.601.986 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	105.238.186	89.501.678
Yasal yedekler enflasyon farkı	326.047.557	324.362.702
Toplam	431.285.743	413.864.380

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Olağanüstü yedekler	1.836.459.766	1.296.008.246
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	1.422.847.884	7.435.487.049
Geçmiş yıl karları	9.273.651.923	2.228.039.398
Toplam	12.532.959.573	10.959.534.693

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 işlemi Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 3 Haziran 2024 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplara aktarılmıştır. 13 Eylül 2024 tarihinde başlayan %100 oranındaki bedelsiz sermaye artırımı işlemi, kaydıleşmiş pay sahiplerinin artırımı karşılıkları ilgili üyelerin hesaplarına 17 Eylül 2024 tarihinde alacak kaydedilmiştir. (Kar dağıtımının nakit olarak dağıtılan 7.245.000 TL tutarındaki kısmının 30 Eylül 2024 satın alma gücüne getirilmiş değeri 8.020.698 TL'dir.)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024				
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Olağanüstü yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	1.431.254.535	326.047.557	123.486.493	1.422.847.884
Vergi usul kanununa göre	1.976.715.872	399.407.179	200.436.142	1.985.090.286

31 Aralık 2023				
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Olağanüstü yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	1.423.261.764	324.362.702	123.525.411	7.435.487.049
Vergi usul kanununa göre	1.972.269.556	395.293.450	200.436.142	7.456.866.045

f) Geri alınmış paylar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 7.269.840 adet paya isabet eden 206.915.767 TL olup, "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında gösterilmiştir. Geri alınmış payların şirket sermayesi içindeki oranı %5,017' dir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu geri alınan 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 206.915.767 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir.

2019 yılında 157.890.105 TL geri alınmış paylardan, 7.342.097 TL, 2020 yılında 9.717.661 TL, 2021 yılında 10.497.028 TL, 2022 yılında 13.180.218 TL kar payları düşülerek ve 35.135.522 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 10.987.140 TL kar payı düşülerek ve 13.890.140 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 402.410 TL kar payı düşülerek 154.789.213 TL olmuştur. (31 Aralık 2023 - 155.191.623 TL)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kira gelirleri	338.537.805	240.807.500	424.073.694	305.436.007
Diğer	5.480.810	861.505	2.570.155	322.858
Toplam	344.018.615	241.669.005	426.643.849	305.758.865

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Verilen hizmet maliyeti	10.803.949	4.868.847	8.402.495	3.016.509
Toplam	10.803.949	4.868.847	8.402.495	3.016.509

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kambiyo Karları	263.409.796	104.793.626	471.571.241	(10.857.215)
Faiz Gelirleri	52.001.951	15.512.512	84.990.062	21.793.028
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	32.220.240	18.627.433	30.069.723	15.869.573
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	37.152.699	26.386.892	5.013.302	3.077.843
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	650.938	287.878	485.782	166.082
Reeskont Faiz Gelirleri	934.261	-	666.351	-
Vade Farkı Gelirleri	5.065.530	3.093.021	6.561.128	4.237.784
Diğer	1.549.702	294.037	3.531.121	294.721
Toplam	392.985.117	168.995.399	602.888.710	34.581.816

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kambiyo Zararları	16.449.173	9.430.169	27.311.506	3.135.823
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	3.517.312	(3.441.676)	-	(8.552.995)
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	32.220.240	18.627.433	30.069.723	15.869.573
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kira Bedeli	15.195.538	2.448.500	-	-
Reeskont Faiz Giderleri	955.713	(445.616)	1.307.296	(604.874)
Bağış ve yardımlar	-	-	2.196.402	-
Diğer	5.186.246	4.346.106	232.352	(5.291)
Toplam	73.524.222	30.964.916	61.117.279	9.842.236

14. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Dönem karı / (zararı)	251.840.030	286.700.289
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	289.800.000	289.800.000
Geri alınmış paylar	(14.539.680)	(14.389.026)
Pay başına kazanç / (zarar)	0,9149	1,0410

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.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Cari dönem kurumlar vergisi	(3.649.046)	(1.291.514)	(4.107.067)	(784.407)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(b))	(5.609)	(68.072)	582.259	(69.266)
Toplam vergi gideri	(3.654.655)	(1.359.586)	(3.524.808)	(853.673)

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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

b) Ertelemiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Geçici gelir / (gider) farkları

	Birikmiş geçici farklar		Ertelemiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Vergi varlıkları</u>				
Kullanılabilir mali zararlar	61.039.335	76.480.367	12.207.867	15.296.073
<u>Vergi yükümlülükleri</u>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(534.244.685)	(649.962.067)	(106.848.937)	(129.992.413)
<u>Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>			<u>(94.641.070)</u>	<u>(114.696.340)</u>
			1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(114.696.340)	(145.244.652)
Ertelemiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15 (a))			(5.609)	582.259
Diğer kapsamlı gelir / (gider)			20.060.879	41.102.541
Toplam			<u>(94.641.070)</u>	<u>(103.559.852)</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	298.564.701	2.832.089
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(955.713)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	694.408
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	276.258
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-
Toplam (Dipnot 6)	297.608.988	3.802.755

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	401.874.389	7.255.793
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(934.261)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	859.924
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	262.217
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	326.064	-
Toplam (Dipnot 6)	401.266.192	8.377.934

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2024			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	25.634.821	32.057.027	5.964.864	77.574.045
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	1.804.614	5.688	-	3.131.044
Alarko Holding A.Ş.	-	3.835.395	3.451.133	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	3.134.225	238.726	-
Alarko Tarım San ve Tic. A.Ş.	-	1.430.442	-	-
Toplam	27.439.435	40.462.777	9.654.723	80.705.089

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2023			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	23.303.832	30.524.356	895.900	82.220.028
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	53.626.380	3.608	-	3.328.762
Alarko Holding A.Ş.	17.022	2.337.854	2.961.560	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	2.422.808	-	-
Toplam	76.947.234	35.288.626	3.857.460	85.548.790

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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 16.207.778 TL ve 10.872.475 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 114.903.025 TL'dir (31 Aralık 2023 – 1.694.890.666 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 11.490.303 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 11.490.303 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Döviz cinsinden varlıklar	1.287.739.041	1.701.454.400
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.172.836.016	6.563.734
Net döviz pozisyonu (A-B)	114.903.025	1.694.890.666

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	65.032.358	1.905.934	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.222.706.683	24.083.789	10.503.772
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.287.739.041	25.989.723	10.503.772
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.287.739.041	25.989.723	10.503.772
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	293.989.621	-	7.687.973
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	293.989.621	-	7.687.973
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	873.246.651	-	22.835.829
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.599.744	163.819	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	878.846.395	163.819	22.835.829
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.172.836.016	163.819	30.523.801
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	114.903.025	25.825.904	(20.020.029)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	114.903.025	25.825.904	(20.020.029)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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	324.105.723	8.103.689
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.377.348.677	34.438.161
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.701.454.400	42.541.850
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.701.454.400	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	6.563.734	163.819
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.563.734	163.819
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.563.734	163.819
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	1.694.890.666	42.378.031
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.694.890.666	42.378.031

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 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	88.119.561	(88.119.561)	169.489.067	(169.489.067)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	88.119.561	(88.119.561)	169.489.067	(169.489.067)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(76.629.258)	76.629.258	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4 +5)	(76.629.258)	76.629.258	-	-
TOPLAM	11.490.303	(11.490.303)	169.489.067	(169.489.067)

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 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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:

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	30 Eylül 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	111.706.816	111.706.816	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	764.389.911	-	764.389.911	-
Döviz DİBS	250.317.955	-	250.317.955	-
	31 Aralık 2023	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	145.733.256	145.733.256	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	705.336.559	-	705.336.559	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 2024	Rusya 30 Eylül 2024	Toplam 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	299.942.178	44.076.437	344.018.615
Satışların Maliyeti (-)	(10.803.949)	-	(10.803.949)
BRÜT KAR	289.138.229	44.076.437	333.214.666
Genel Yönetim Giderleri (-)	(53.827.085)	(33.200.003)	(87.027.088)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	390.817.312	2.167.805	392.985.117
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(73.233.916)	(290.306)	(73.524.222)
ESAS FAALİYET KARI	552.894.540	12.753.933	565.648.473
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.951.402	-	2.951.402
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI	555.845.942	12.753.933	568.599.875
Finansman Giderleri (-)	(10.128.597)	-	(10.128.597)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(302.976.593)	-	(302.976.593)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	242.740.752	12.753.933	255.494.685
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(3.649.046)	(3.649.046)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(5.609)	(5.609)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(3.654.655)	(3.654.655)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM			
KARI / (ZARARI)	242.740.752	9.099.278	251.840.030
DÖNEM KARI / (ZARARI)	242.740.752	9.099.278	251.840.030

	Türkiye 30 Eylül 2024	Rusya 30 Eylül 2024	Toplam 30 Eylül 2024
Amortisman ve itfa gideri	633.379	438.596	1.071.975

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

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	380.806.751	45.837.098	426.643.849
Satışların Malisyeti (-)	(8.402.495)	-	(8.402.495)
BRÜT KAR	372.404.256	45.837.098	418.241.354
Genel Yönetim Giderleri (-)	(32.299.883)	(34.481.721)	(66.781.604)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	601.875.268	1.013.442	602.888.710
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(60.924.278)	(193.001)	(61.117.279)
ESAS FAALİYET KARI	881.055.363	12.175.818	893.231.181
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	59.197.785	-	59.197.785
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI	940.253.148	12.175.818	952.428.966
Finansman Giderleri (-)	(5.129.492)	-	(5.129.492)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(657.074.377)	-	(657.074.377)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KARI	278.049.279	12.175.818	290.225.097
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(4.107.067)	(4.107.067)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	582.259	582.259
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(3.524.808)	(3.524.808)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM			
KARI	278.049.279	8.651.010	286.700.289
DÖNEM KARI	278.049.279	8.651.010	286.700.289

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023
Amortisman ve itfa gideri	635.155	648.483	1.283.638

	Türkiye	Rusya	Toplam
	30 Eylül 2024	30 Eylül 2024	30 Eylül 2024
Toplam Varlıklar	16.216.861.613	569.624.384	16.786.485.997
Toplam Yükümlülükler	1.864.033.309	122.381.483	1.986.414.792

	Türkiye	Rusya	Toplam
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
Toplam Varlıklar	15.058.420.050	706.086.845	15.764.506.895
Toplam Yükümlülükler	993.419.465	157.957.428	1.151.376.893

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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 :

	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	3.870.262.500	4.534.723.926
Maddi Duran Varlıklar	70.711.573	86.062.815
Toplam	<u><u>3.940.974.073</u></u>	<u><u>4.620.786.741</u></u>

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

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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) 30 Eylül 2024	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	1.804.020.038	1.732.773.612
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)	13.799.265.270	12.548.151.942
C	İştirakler	Md. 24/(b)	448.917.937	553.792.835
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		613.535.773	777.453.964
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	16.665.739.018	15.612.172.353
E	Finansal Borçlar	Md. 31	1.809.538.302	872.153.182
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	14.801.705.709	14.618.752.888
	Diğer Kaynaklar		54.495.007	121.266.283
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	16.665.739.018	15.612.172.353
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 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)	208.507.752	942.465
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)	834.871.166	834.871.166
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	448.877.405	553.752.303
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	40.532	40.532
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	5.451.352.811	5.258.524.221
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)	111.706.816	145.733.256

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 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)	% 82,80	% 80,37	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 13,52	% 14,65	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 2,69	% 3,55	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,01	% 5,35	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 49,05	% 41,94	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 1,25	% 0,01	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,67	% 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 Eylül 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %5,01 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 Eylül 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %82,80 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 Eylül 2024 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %13,52 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2024 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %1,25 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 Eylül 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.