

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

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

| <b>İÇİNDEKİLER</b>  | <b>SAYFA</b> |
|---|--------------|
| <b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1-2</b>   |
| <b>ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>     |
| <b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>            | <b>6-34</b>  |

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

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

|   | <b>Dipnot</b> | <b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>Bağımsız Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2023</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |               |  |  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |               | <b>2.375.572.637</b>                                 | <b>2.434.074.059</b>                                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 3             | 677.605.356  | 209.691.678  |
| Finansal Yatırımlar                             | 4             | 1.014.707.866  | 1.377.348.678  |
| Ticari Alacaklar                                |               | 298.609.588  | 402.440.995  |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 6,16          | 297.608.988  | 401.266.192  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6             | 1.000.600  | 1.174.803  |
| Diğer Alacaklar                                 |               | 1.629.228  | 1.728.188  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  |               | 1.629.228  | 1.728.188  |
| Stoklar   | 7             | 72.585.967   | 72.585.967   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          |               | 299.823.361  | 369.400.080  |
| Diğer Dönen Varlıklar                           |               | 10.224.858   | 492.060  |
| <b>Ara Toplam</b>                               |               | <b>2.375.186.224</b>                                 | <b>2.433.687.646</b>                                 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar    |               | 386.413  | 386.413  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |               | <b>14.290.166.381</b>                                | <b>13.178.098.294</b>                                |
| Finansal Yatırımlar                             | 4             | 111.747.348  | 145.773.788  |
| Diğer Alacaklar                                 |               | 621.007  | 160.433  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar   |               | 621.007  | 160.433  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar       | 8             | 448.877.405  | 553.752.303  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 9             | 13.726.679.303                                       | 12.475.565.975                                       |
| Maddi Duran Varlıklar                           |               | 459.209  | 552.799  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |               | 1.782.109  | 2.292.996  |
| -Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar            |               | 1.782.109  | 2.292.996  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |               | <b>16.665.739.018</b>                                | <b>15.612.172.353</b>                                |

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

|   | <u>Dipnot</u> | <u>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024</u> | <u>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023</u> |
|---|---------------|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |               |  |  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |               | <b>541.633.153</b>                               | <b>326.409.848</b>                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                    | 5             | 500.674.788                                      | 215.166.733                                      |
| Ticari Borçlar  |               | 32.271.041                                       | 51.382.572                                       |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar   | 6,16          | 3.802.755  | 8.377.934  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar   | 6             | 28.468.286                                       | 43.004.638                                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                    |               | 4.429.238  | 10.983.450                                       |
| Diğer Borçlar   |               | 3.647.455  | 45.976.677                                       |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  |               | 3.647.455  | 45.976.677                                       |
| Ertelemiş Gelirler  |               | 610.298  | 318.594  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler   |               | 333  | 2.581.822  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |               | <b>1.322.400.156</b>                             | <b>667.009.617</b>                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar  | 5             | 1.308.863.514                                    | 656.986.449                                      |
| Diğer Borçlar   |               | 9.691.196  | 7.381.790  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  |               | 9.691.196  | 7.381.790  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |               | 3.845.446  | 2.641.378  |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                    | 10            | 3.845.446  | 2.641.378  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |               | <b>14.801.705.709</b>                            | <b>14.618.752.888</b>                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar   |               |  |  |
| Ödenmiş Sermaye   | 1,11          | 289.800.000                                      | 144.900.000                                      |
| Sermaye Düzeltme Farkları   | 11            | 1.431.254.535                                    | 1.423.261.764                                    |
| Geri Alınmış Paylar (-)   | 11            | (154.789.213)                                    | (155.191.623)                                    |
| Ortak Kontrole Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi          |               | (70.721.910)                                     | (70.721.910)                                     |
| 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                                      |               | 244.165.164                                      | 271.599.996                                      |
| -Yabancı Para Çevrim Farkları   |               | 244.165.164                                      | 271.599.996                                      |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler   | 11            | 431.285.743                                      | 413.864.380                                      |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)   | 11            | 12.294.057.441                                   | 10.720.632.561                                   |
| Net Dönem Karı / (Zararı)   | 15            | 251.840.030                                      | 1.751.759.712                                    |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |               | <b>16.665.739.018</b>                            | <b>15.612.172.353</b>                            |

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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<br>1 Ocak 2024<br>30 Eylül 2024 | Denetimden Geçmemiş<br>1 Temmuz 2024<br>30 Eylül 2024 | Denetimden Geçmemiş<br>1 Ocak 2023<br>30 Eylül 2023 | Denetimden Geçmemiş<br>1 Temmuz 2023<br>30 Eylül 2023 |
|---|--------|---|---|---|---|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>   |        |   |   |   |   |
| Hasılat   | 12     | 299.942.178   | 228.505.154   | 380.806.751   | 296.388.702   |
| Satışların Maliyeti (-)   | 12     | (10.803.949)  | (4.868.847)   | (8.402.495)   | (3.016.509)   |
| <b>BRÜT KAR</b>   |        | <b>289.138.229</b>                                  | <b>223.636.307</b>                                    | <b>372.404.256</b>                                  | <b>293.372.193</b>                                    |
| Genel Yönetim Giderleri (-)   |        | (53.827.085)  | (15.549.111)  | (32.299.883)  | (11.030.438)  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler  | 13     | 390.817.312   | 169.088.767   | 601.875.268   | 34.312.612  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)  | 14     | (73.233.916)  | (30.982.957)  | (60.924.278)  | (9.882.864)   |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>   |        | <b>552.894.540</b>                                  | <b>346.193.006</b>                                    | <b>881.055.363</b>                                  | <b>306.771.503</b>                                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler   |        | 2.951.402   | -   | 59.197.785  | 6.632.571   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar                              | 8      | 9.099.278   | 4.626.161   | 8.651.010   | 3.332.161   |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>   |        | <b>564.945.220</b>                                  | <b>350.819.167</b>                                    | <b>948.904.158</b>                                  | <b>316.736.235</b>                                    |
| Finansman Giderleri (-)   |        | (10.128.597)  | (3.194.469)   | (5.129.492)   | (1.428.063)   |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıplar)  |        | (302.976.593)                                       | (32.807.278)  | (657.074.377)                                       | (296.091.928)   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>  |        | <b>251.840.030</b>                                  | <b>314.817.420</b>                                    | <b>286.700.289</b>                                  | <b>19.216.244</b>                                     |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri   |        | -   | -   | -   | -   |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri  |        | -   | -   | -   | -   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>   |        | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>   |        | <b>251.840.030</b>                                  | <b>314.817.420</b>                                    | <b>286.700.289</b>                                  | <b>19.216.244</b>                                     |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>  | 15     | <b>251.840.030</b>                                  | <b>314.817.420</b>                                    | <b>286.700.289</b>                                  | <b>19.216.244</b>                                     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>   |        |   |   |   |   |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar   |        |   |   |   |   |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)                           | 4,11   | (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/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar  |        |   |   |   |   |
| - Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar |        | (27.434.832)  | (49.188.559)  | (53.564.912)  | (108.380.401)   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>   |        | <b>(61.268.921)</b>                                 | <b>(75.870.642)</b>                                   | <b>(51.654.702)</b>                                 | <b>(56.224.614)</b>                                   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>  |        | <b>190.571.109</b>                                  | <b>238.946.778</b>                                    | <b>235.045.587</b>                                  | <b>(37.008.370)</b>                                   |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>  |        |   |   |   |   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)   | 15     | <b>0,9149</b>                                       | <b>1,1437</b>   | <b>1,0410</b>                                       | <b>0,0698</b>   |

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

|   | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Geri Alınmış Paylar | Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar) | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Karlar / (Zararlar)        |                           |                |
|---|-----------------|---------------------------|---------------------|---|---|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------|
|   |                 |                           |                     |   |   |   | Yabancı Para Çevrim Farkları  |                                     | Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | Net Dönem Karı / (Zararı) | Özkaynaklar    |
| 1 Ocak 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)                     | 64.400.000      | 1.347.338.977             | (152.288.621)       | (70.721.910)  | 190.525.926   | (773.841)   | 266.197.346   | 373.164.968                         | 9.447.332.548                       | 1.689.414.108             | 13.154.589.501 |
| Transferler   | -               | -                         | -                   | -   | -   | -   | -   | 37.796.410                          | 1.432.625.802                       | (1.470.422.212)           | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                       | -               | -                         | -                   | -   | 1.625.061   | 285.149   | (53.564.912)  | -                                   | -                                   | 286.700.289               | 235.045.587    |
| Sermaye Artırımı  | 80.500.000      | 75.922.787                | -                   | -   | -   | -   | -   | -                                   | (156.422.787)                       | -                         | -              |
| Kar Payları (Dipnot 11)   | -               | -                         | 10.987.138          | -   | -   | -   | -   | (10.987.138)                        | 10.987.138                          | (218.991.896)             | (208.004.758)  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış) | -               | -                         | (13.890.140)        | -   | -   | -   | -   | 13.890.140                          | (13.890.140)                        | -                         | (13.890.140)   |
| 30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                   | 144.900.000     | 1.423.261.764             | (155.191.623)       | (70.721.910)  | 192.150.987   | (488.692)   | 212.632.434   | 413.864.380                         | 10.720.632.561                      | 286.700.289               | 13.167.740.190 |
| 1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)                     | 144.900.000     | 1.423.261.764             | (155.191.623)       | (70.721.910)  | 118.923.940   | (275.932)   | 271.599.996   | 413.864.380                         | 10.720.632.561                      | 1.751.759.712             | 14.618.752.888 |
| Transferler   | -               | -                         | -                   | -   | -   | -   | -   | 17.823.773                          | 1.725.915.241                       | (1.743.739.014)           | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                       | -               | -                         | -                   | -   | (34.026.440)  | 192.351   | (27.434.832)  | -                                   | -                                   | 251.840.030               | 190.571.109    |
| Sermaye Artırımı  | 144.900.000     | 7.992.771                 | -                   | -   | -   | -   | -   | -                                   | (152.892.771)                       | -                         | -              |
| Kar Payları (Dipnot 11)   | -               | -                         | 402.410             | -   | -   | -   | -   | (402.410)                           | 402.410                             | (8.020.698)               | (7.618.288)    |
| 30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                   | 289.800.000     | 1.431.254.535             | (154.789.213)       | (70.721.910)  | 84.897.500  | (83.581)  | 244.165.164   | 431.285.743                         | 12.294.057.441                      | 251.840.030               | 14.801.705.709 |

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

|   |          | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2024<br>30 Eylül 2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2023<br>30 Eylül 2023 |
|---|----------|---|---|
|   | Dipnot   |   |   |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |          | <b>724.097.649</b>  | <b>391.085.507</b>  |
| <b>Dönem Karı / (Zararı)</b>  |          | <b>251.840.030</b>  | <b>286.700.289</b>  |
| <b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>  |          | <b>(71.148.016)</b>   | <b>(329.876.274)</b>  |
| - Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler  |          | 633.379   | 635.155   |
| - Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler  |          | 1.821.615   | 1.205.047   |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler  | 13       | (50.166.456)  | (83.805.085)  |
| - Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler   |          | (4.417.427)   | (443.851.122)   |
| - Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler   | 8        | (9.099.278)   | (8.651.010)   |
| - Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler |          | -   | (649.345)   |
| - Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler  |          | (7.237.818)   | 205.109.482   |
| - Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler   | 13,14    | (2.682.031)   | 130.604   |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>  |          | <b>249.375.547</b>  | <b>(50.073.834)</b>   |
| - Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler  | 6        | 103.562.307   | (22.672.470)  |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler  |          | (361.614)   | (836.853)   |
| - Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler  | 6        | (19.111.802)  | (5.293.973)   |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler  |          | (40.019.816)  | (30.143.472)  |
| - İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler  |          | 205.306.472   | 8.872.934   |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |          | <b>430.067.561</b>  | <b>(93.249.819)</b>   |
| - Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi için yapılan Nakit Çıkışları   | 4        | (1.248.364.192)   | -   |
| - Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri                                       | 4        | 1.542.394.280   | 484.335.326   |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>   |          | <b>(1.188.012.035)</b>  | <b>(493.823.681)</b>  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları  |          | (28.902)  | (17.021)  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları  | 9        | (1.251.113.328)   | (582.545.633)   |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri  |          | -   | 799.791   |
| Alınan Temettüleri  |          | 15.016.636  | 11.105.354  |
| Alınan Faiz   |          | 48.113.559  | 76.833.828  |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |          | <b>912.095.140</b>  | <b>(55.741.522)</b>   |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları  |          | -   | (13.890.140)  |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri  | 5        | 1.053.636.000   | 186.432.472   |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  | 5        | (133.922.572)   | (16.545.024)  |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  | 5        | -   | (3.734.072)   |
| Ödenen Temettüleri  |          | (7.618.288)   | (208.004.758)   |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış /Azalış</b>   |          | <b>448.180.754</b>  | <b>(158.479.696)</b>  |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi   |          | 75.081.048  | 8.620.137   |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Net Artış/Azalış</b>  |          | <b>523.261.802</b>  | <b>(149.859.559)</b>  |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | <b>3</b> | <b>209.691.678</b>  | <b>472.832.748</b>  |
| Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi  |          | (55.348.124)  | (157.306.141)   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | <b>3</b> | <b>677.605.356</b>  | <b>165.667.048</b>  |

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK" veya "Kurul") başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

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

Şirket'in 30 Eylül 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             |
| <b>Toplam</b>                              | <b>100,00</b> | <b>289.800.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>144.900.000</b> |

(\*) 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, arttırılan 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 11 (b)).

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

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

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

Sermayeyi oluşturan Hisse Senetleri A,B,C olmak üzere 3 gruba ayrılmakta olup, A grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına, B grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkına sahiptirler. Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 bireysel finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2023-%100 ortaklık payı).

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Kasım 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan ve 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama’ ya uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ve bazı finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Şirket’in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynalarını uygulamaya devam etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK’nın Seri:II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü” başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 “Bireysel finansal tablolar” (“TMS 27”) standartına uygun olarak hazırlamıştır.

#### Kullanılan Para Birimi

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirasının 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              |

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

#### 2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

#### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 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.

##### 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 kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Mart 2020 ve Ocak 2023'te 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 BİREYSEL 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. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

##### **TFRS 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) Yayımlandığı 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 BİREYSEL 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. ÖZET 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 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. Değişiklik”, 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 BİREYSEL 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. ÖZET 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. Bu nedenle Şirket'te 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

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

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

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

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

#### 2.8 İşletmenin sürekliliği

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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                 | 208.507.752        | 942.465            |
| Vadesiz TL mevduat       | 508.935            | 942.185            |
| Vadesiz döviz mevduat    | 48.234             | 280                |
| Vadeli döviz mevduat (*) | 207.950.583        | -                  |
| Likit fonlar             | 469.097.604        | 208.749.213        |
| <b>Toplam</b>            | <b>677.605.356</b> | <b>209.691.678</b> |

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,25, Avro mevduatları için %0,75 - %2,00 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.244 TL'dir (31 Aralık 2023: Yoktur)

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 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 (*) | -                  | -          | -           | 672.012.119        | % 2,88     | 22 Mart 2024 |
| <b>Toplam</b>           | <b>-</b>           |            |             | <b>672.012.119</b> |            |              |

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          | -          | -            | -                  | -          | -               |
| <b>Toplam</b>            | <b>1.014.707.866</b> |            |              | <b>705.336.559</b> |            |                 |

(\*) 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 BİREYSEL 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        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>-</b>          | <b>111.747.348</b> | <b>-</b>          | <b>145.773.788</b> |

(\*) 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 11(c)).

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

#### 5. BORÇLANMALAR

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

|  | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023     |
|--|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 500.674.788        | 215.166.733        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>500.674.788</b> | <b>215.166.733</b> |

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

|                            | 30 Eylül 2024        | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Uzun vadeli kredi borçları | 1.308.863.514        | 656.986.449        |
| <b>Toplam</b>              | <b>1.308.863.514</b> | <b>656.986.449</b> |



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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<br>Kredileri<br>30 Eylül 2024 | Banka<br>Kredileri<br>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                          |
| <b>Toplam</b>    | <b>1.809.538.302</b>                | <b>872.153.182</b>                   |

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

|   | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023     |
|---|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar         | 1.000.600          | 1.174.803          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16 (a)) | 297.608.988        | 401.266.192        |
| <b>Toplam</b>   | <b>298.609.588</b> | <b>402.440.995</b> |

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 Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

|   | 30 Eylül 2024     | 31 Aralık 2023    |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar         | 28.468.286        | 43.004.638        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a)) | 3.802.755         | 8.377.934         |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>32.271.041</b> | <b>51.382.572</b> |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 oluşmaktadır:

|                                   | 30 Eylül 2024                           |                         |                                    | 31 Aralık 2023                          |                         |                                    |
|-----------------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|
|                                   | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Gerçeğe<br>Uygun<br>Değeri<br>(TL) | Düzeltilmiş<br>Defter<br>Değeri<br>(TL) | Satış<br>Değeri<br>(TL) | Gerçeğe<br>Uygun<br>Değeri<br>(TL) |
| <b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b> |   |                         |                                    |   |                         |                                    |
| Arsa Maliyeti (3 Parsel)          | 72.585.967                              | -                       | 921.662.964                        | 72.585.967                              | -                       | 921.662.964                        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>72.585.967</b>                       | <b>-</b>                | <b>921.662.964</b>                 | <b>72.585.967</b>                       | <b>-</b>                | <b>921.662.964</b>                 |

**Büyükçekmece Arsası:** Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. Değerleme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir :

|                | 30 Eylül 2024   |                    | 31 Aralık 2023  |                    |
|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                | Ortaklık payı % | Ortaklık Tutarı    | Ortaklık payı % | Ortaklık Tutarı    |
| Mosalarko A.O. | 100             | 448.877.405        | 100             | 553.752.303        |
| <b>Toplam</b>  |                 | <b>448.877.405</b> |                 | <b>553.752.303</b> |

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir :

|                         | 30 Eylül 2024      | 30 Eylül 2023      |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi         | 553.752.303        | 701.224.511        |
| Dönem karı              | 9.099.278          | 8.651.010          |
| Diğer kapsamlı gelir    | (27.434.832)       | (53.564.912)       |
| Alınan temettüleri      | (12.065.234)       | (10.370.326)       |
| Parasal kazanç/ (kayıp) | (74.474.110)       | (143.433.460)      |
| <b>Kapanış bakiyesi</b> | <b>448.877.405</b> | <b>502.506.823</b> |

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir :

|                | 30 Eylül 2024    |                      | 31 Aralık 2023   |                      |
|----------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|                | Toplam Varlıklar | Toplam Yükümlülükler | Toplam Varlıklar | Toplam Yükümlülükler |
| Mosalarko A.O. | 569.624.384      | 122.381.483          | 706.086.845      | 157.957.428          |

  

|                | 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 |                         | 1 Ocak 2023-30 Eylül 2023 |                         |
|----------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                | Hasılat                   | Net dönem karı / zararı | Hasılat                   | Net dönem karı / zararı |
| Mosalarko A.O. | 44.076.437                | 9.099.278               | 45.837.098                | 8.651.010               |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

| Gerçeğe Uygun Değer                                   | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |
|---|-------------------------------|
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla                         | 10.157.751.034                |
| İlaveler (*)  | 97.996.331                    |
| İlaveler (**)   | 753.594.055                   |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | 1.466.224.555                 |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla</b>               | <b>12.475.565.975</b>         |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla                         | 12.475.565.975                |
| İlaveler (*)  | 25.634.821                    |
| İlaveler (**)   | 1.225.478.507                 |
| <b>30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla</b>                | <b>13.726.679.303</b>         |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 3.506.082.500 TL ve 4.091.662.550 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                             |
| 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                              |
| <b>Toplam</b>                        | <b>12.475.565.975</b>                   |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. 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                  |
| Eyüp Topçular- Fabrika             | Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma   | Maliyet Analizi                      |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar   | Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme   | Gelir İndirgeme                      |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi        | Emsal Karşılaştırma                    | Emsal Karşılaştırma                  |
| 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 ve kullanılan değerlendirme yöntemleri 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                                     |
| 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                                      |
| <b>Toplam</b>                        | <b>12.475.565.975</b>                           |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. 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        |
| <b>Toplam</b>             | <b>3.845.446</b> | <b>2.641.378</b> |

- 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   | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>   | <b>5.451.352.811</b> | <b>5.258.524.221</b> |

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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. 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        |
| <b>Toplam</b>             | <b>4.610.932.686</b> | <b>3.153.699.876</b> |

- 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 bireysel finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

#### 11. 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 hissedenden 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 tavanı 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 BİREYSEL 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. 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        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>431.285.743</b> | <b>413.864.380</b> |

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

- I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- II. Tertip Yedek: Safı 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                  | 9.034.749.791         | 1.989.137.266         |
| <b>Toplam</b>                       | <b>12.294.057.441</b> | <b>10.720.632.561</b> |

Şirket'in 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2023 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.289.382.689 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 16.100.000 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 2.616.661 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.275.899.350 TL net dağıtılabilir dönem kârının, 152.145.000 TL tutarındaki kısmının ortaklara kar payı olarak dağıtılmasına, kar dağıtımının 7.245.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 144.900.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, nakit kâr payı dağıtımına 3 Haziran 2024 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 3 Haziran 2024 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplara aktarılmıştır. 13 Eylül 2024 tarihinde başlayan %100 oranındaki bedelsiz sermaye artırımı işleminde, 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 BİREYSEL 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. 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

|                | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2023 |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kira gelirleri | 294.461.368                 | 227.643.649                   | 378.236.596                 | 296.065.844                   |
| Diğer          | 5.480.810                   | 861.505                       | 2.570.155                   | 322.858                       |
| <b>Toplam</b>  | <b>299.942.178</b>          | <b>228.505.154</b>            | <b>380.806.751</b>          | <b>296.388.702</b>            |

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

|                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2023 |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Verilen hizmet maliyeti | 10.803.949                  | 4.868.847                     | 8.402.495                   | 3.016.509                     |
| <b>Toplam</b>           | <b>10.803.949</b>           | <b>4.868.847</b>              | <b>8.402.495</b>            | <b>3.016.509</b>              |

#### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

|   | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2023 |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kambiyo karları                               | 263.409.796                 | 104.793.626                   | 471.571.241                 | (10.857.215)                  |
| Faiz gelirleri                                | 50.166.456                  | 15.584.380                    | 84.138.391                  | 21.490.323                    |
| 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   | 1.217.392                   | 315.537                       | 3.369.350                   | 328.222                       |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>390.817.312</b>          | <b>169.088.767</b>            | <b>601.875.268</b>          | <b>34.312.612</b>             |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

|   | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>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 Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı<br>Kira Bedeli | 15.195.538                  | 2.448.500                     | -                           | -                             |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi tahsis                          | 32.220.240                  | 18.627.433                    | 30.069.723                  | 15.869.573                    |
| Bağış ve yardımlar  | -                           | -                             | 2.196.402                   | -                             |
| Reeskont faiz giderleri   | 955.713                     | (445.616)                     | 1.307.296                   | (604.874)                     |
| Diğer   | 4.895.940                   | 4.364.147                     | 39.351                      | 35.337                        |
| <b>Toplam</b>   | <b>73.233.916</b>           | <b>30.982.957</b>             | <b>60.924.278</b>           | <b>9.882.864</b>              |

#### 15. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

|  | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dönem karı / (zararı)  | 251.840.030              | 286.700.289              |
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi<br>(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 seyretilmiş hisse senedi bulunmamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de, şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Hisse başına esas ve nispi kazanç arasında hiçbir dönem için herhangi bir fark bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>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.    | -                               | -                             |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>            | <b>297.608.988</b>              | <b>3.802.755</b>              |

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler  | 31 Aralık 2023                  |                               |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                     | Alacaklar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>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                         | -                             |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>            | <b>401.266.192</b>              | <b>8.377.934</b>              |

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

| İlişkili taraflarla olan işlemler   | 1 Ocak – 30 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         | -                | -                 |
| <b>Toplam</b>                       | <b>27.439.435</b>      | <b>40.462.777</b> | <b>9.654.723</b> | <b>80.705.089</b> |

| 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         | -                | -                 |
| <b>Toplam</b>                       | <b>76.947.234</b>      | <b>35.288.626</b> | <b>3.857.460</b> | <b>85.548.790</b> |

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 BİREYSEL 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            |
| <b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b> | <b>114.903.025</b> | <b>1.694.890.666</b> |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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;

|   | <b>30 Eylül 2024</b>                                  |                   |              |
|---|---|-------------------|--------------|
|   | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b>  |
| 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 BİREYSEL 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;

|   | <b>31 Aralık 2023</b>                                 |                   |
|---|---|-------------------|
|   | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 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 BİREYSEL 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 (-)           | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                | <b>88.119.561</b>               | <b>(88.119.561)</b>              | <b>169.489.067</b>              | <b>(169.489.067)</b>             |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülüğü                   | (76.629.258)                    | 76.629.258                       | -                               | -                                |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                 | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6- Avro net etki (4 +5)</b>                      | <b>(76.629.258)</b>             | <b>76.629.258</b>                | <b>-</b>                        | <b>-</b>                         |
| <b>TOPLAM</b>                                       | <b>11.490.303</b>               | <b>(11.490.303)</b>              | <b>169.489.067</b>              | <b>(169.489.067)</b>             |

#### 18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

##### Finansal Araçlar

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

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

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

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

##### Finansal Varlıklar

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımların gerçeğe uygun değerleri etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedellerinden varsa değer düşüklüğü tutarı düşülerek hesaplanır. Alım satım amaçlı yatırımların gerçeğe uygun değerleri direkt ya da endirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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) (DEVAMI)

#### Finansal Varlıklar (devamı)

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

#### Finansal Yükümlülükler

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

|                                   | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |             |             |
|-----------------------------------|---|-------------|-------------|
|                                   | 1. Seviye   | 2. Seviye   | 3. Seviye   |
| 30 Eylül 2024                     | TL  | TL          | TL          |
| <b>Finansal Varlıklar</b>         |   |             |             |
| 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 |
|                                   |   |             |             |
|                                   | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |             |             |
| 31 Aralık 2023                    | 1. Seviye   | 2. Seviye   | 3. Seviye   |
|                                   | TL  | TL          | TL          |
| <b>Finansal Varlıklar</b>         |   |             |             |
| 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 BİREYSEL 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

Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### 20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

|  | <u>30 Eylül 2024</u>        | <u>31 Aralık 2023</u>       |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9) | 3.506.082.500               | 4.091.662.550               |
| Maddi Duran Varlıklar                    | 789.013                     | 995.032                     |
| <b>Toplam</b>                            | <b><u>3.506.871.513</u></b> | <b><u>4.092.657.582</u></b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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:

|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2023</b> |
|-----------|--|-------------------------|--|---|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları  | Md. 24/(b)              | 1.804.020.038                            | 1.732.773.612                               |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a)              | 13.799.265.270                           | 12.548.151.942                              |
| <b>C</b>  | İştirakler   | Md. 24/(b)              | 448.917.937                              | 553.792.835                                 |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)  | Md. 23/(f)              | -  | -   |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>   |                         | 613.535.773                              | 777.453.964                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>  | Md. 3/(p)               | <b>16.665.739.018</b>                    | <b>15.612.172.353</b>                       |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar   | Md. 31                  | 1.809.538.302                            | 872.153.182                                 |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler   | Md. 31                  | -  | -   |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları   | Md. 31                  | -  | -   |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)  | Md. 23/(f)              | -  | -   |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar  | Md. 31                  | 14.801.705.709                           | 14.618.752.888                              |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>   |                         | 54.495.007                               | 121.266.283                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>  | Md. 3/(p)               | <b>16.665.739.018</b>                    | <b>15.612.172.353</b>                       |
|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>  | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2023</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı   | Md. 24/(b)              | -  | -   |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı  | Md. 24/(b)              | 208.507.752                              | 942.465                                     |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları  | Md. 24/(d)              | -  | -   |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar   | Md. 24/(d)              | -  | -   |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler   | Md. 24/(c)              | 834.871.166                              | 834.871.166                                 |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler   | Md. 24/(d)              | 448.877.405                              | 553.752.303                                 |
| <b>C2</b> | İşletme Şirkete İştirak  | Md. 28/1(a)             | 40.532                                   | 40.532                                      |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler  | Md. 31                  | 5.451.352.811                            | 5.258.524.221                               |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalardan İpotek Bedelleri   | Md. 22/(e)              | -  | -   |
| <b>L</b>  | 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 BİREYSEL 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<br>30 Eylül 2024 | Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | Asgari /<br>Azami Oranı |
|---|---|------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                 | Md. 22/(e)       | % 0,00                      | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine | Md. 24/(a),(b)   | % 82,80                     | % 80,37                        | ≥ % 51                  |
| 3 | %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler                              | Md. 24/(b)       | % 13,52                     | % 14,65                        | ≤ % 49                  |
| 4 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler  | Md. 24/(d)       | % 2,69                      | % 3,55                         | ≤ % 49                  |
| 5 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları           | Md. 24/(c)       | % 5,01                      | % 5,35                         | ≤ % 20                  |
| 6 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler  | Md. 28/1 (a)     | % 0,00                      | % 0,00                         | ≤ % 10                  |
| 7 | İşletmeci Şirkete İştirak   | Md. 31           | % 49,05                     | % 41,94                        | ≤ % 500                 |
| 8 | Borçlanma Sınırı  | Md. 24/(b)       | % 1,25                      | % 0,01                         | ≤ % 10                  |
| 9 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı             | Md. 22/(l)       | % 0,67                      | % 0,93                         | ≤ % 10                  |
|   | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   |                  |                             |                                |                         |

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 tasarrufla 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.