



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020
Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2020 – 30.09.2020 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 08 Temmuz 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	08.07.2020	08.07.2023
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08.07.2020	08.07.2023
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	08.07.2020	08.07.2023
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	08.07.2020	08.07.2023
Ayhan Arı	Yönetim Kurulu Üyesi	08.07.2020	08.07.2023
Mustafa Tansu Uslu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	08.07.2020	08.07.2023
Kudret Vurgun	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	08.07.2020	08.07.2023

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 19 toplantı yapmıştır.Yapılan 12 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yedi toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)

Bağımsız Denetim Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

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

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

D- RİSK YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesi dönem içinde 5 defa toplanmış ve Toplantı sonuçları bir raporla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket'in 08 Temmuz 2020 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketimizin, 2019 yılına ait finansal tablolarında yer alan 389.574.941 TL dönem karından; Semaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.899.652 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Yıl içinde yapılan 475.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 384.150.289 TL net dağıtılabılır dönem karından 40.572.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 3.735.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 21 Temmuz 2020 tarihinde başlanmasına,

oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeliklerine; Mustafa Filiz, Ümit Nuri Yıldız, Mehmet Ahkemoğlu, Alpaslan Serpen, Ayhan Arı, bağımsız üye olarak; Kudret Vurgun ve Mustafa Tansu Uslu' nun 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine,

Yönetim Kurulu üyelerinden Mustafa Tansu Uslu ve Kudret Vurgun' a aylık brüt 5.500 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited)' nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetim kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A Member Firm of Ernst & Young Global Limited) ile denetim sözleşmesi imzalanmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Şirketimizin üçüncü grupta bulunduğundan Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki istisna uygulanarak, bağımsız yönetim kurulu üye sayısı iki olarak belirlenmiştir.

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

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

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

adresinden ulaşılabilir.

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

- 3 Ocak 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 10.650.794 TL olan Şirket'in çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 5.374.920.600 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 53.749.206 TL tutarında artırılarak 64.400.000 TL'ye tezyidine, artırılan 53.749.206 TL sermayenin, sermaye düzeltme farklarından karşılanmasına karar verilmiştir. 14 Ocak 2020 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 14.02.2020 tarihli ve 12233903-340.05.05-E.1875 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21.02.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

- 22 Ocak 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni 2020 yılında 5 yıllık süreyi dolduracağı için süre uzatım izni alınmasına, kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olan şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. 28 Ocak 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu' na başvurulmuştur. Kayıtlı sermaye tavanı artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ncı maddesinin tadil metni hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 28.02.2020 tarihli ve 12233903-340.08-E.2457 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş olup, çağdaş kentleşme anlayışına uygun modern organizasyonlarla yönetilen projeler geliştirmeye devam etmektedir.

Çevre peyzaj düzenlemeleri, sosyal tesisleri ve tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği bulunan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olan Büyükçekmece'deki Alkent İstanbul 2000 projesinin son fazını oluşturan Göl Malikaneleri projesinde 63 malikane inşaatı ve satışı tamamlanmıştır. Alkent markası, inşaat sektöründe kalitenin ve ayrıcalıklı yaşam tarzının simgesi olarak zihinlere kazınmıştır. Yılların kazandırdığı bilgi ve tecrübe birikimiyle tamamlanarak teslim edilmiş olan tüm yerleşimler kalitesiyle tercih edilmeye devam etmektedir.

Maslak'taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmekte, ayrıca yeni projeler için başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde uygun arazi araştırmalarımız ve fizibilite çalışmalarımız sürdürülmektedir.

Şirketimizin sahip olduğu "Hillside Beach Club" tatil köyü tesisimizin üst hakkı süresinin yeniden 49 yıla uzatılması ile birlikte bu tesisten elde edilecek kira gelirlerimiz uzun vadede istikrarlı bir şekilde artarak devam edecektir.

Şirketimiz, kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkulü portföyüne dahil etmiştir. Bu amaçla, başta Hillside Beach Club tatil köyü olmak üzere önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy

Necatibey Caddesi' nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

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

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2020 - 30.09.2020 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 3' tür. Şirketimizin 30.09.2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 198.479 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2020 - 30.09.2020 dönemi içerisinde Milli Eğitim Bakanlığı' na derslik bedeli olarak 425.000 TL bağış yapılmıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Şirketimizin mevcut durumda devam eden projesi bulunmamaktadır. Alkent İstanbul 2000' deki en prestijli projesi olan Göl Malikanelerinde yaşam devam etmektedir.

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

M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2020
Net Satış Hasılatı	21.502.874 TL
Net Dönem Karı / Zararı	218.197.470 TL
Cari Oran	64,14
Likitide Oranı	63,85
Borç Özkaynak Oranı	% 1,02
Aktif Toplamı	1.710.033.216 TL

30 Eylül 2020 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 64.400.000 olup pay başına aktif değer 27 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	29.05.2020(*)	83.670.000	98.730.600
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	29.05.2020(*)	101.000.000	119.180.000
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	29.05.2020(*)	10.900.000	12.862.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	30.12.2019	13.200.000	15.576.000
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	30.12.2019	8.800.000	10.384.000

- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	29.05.2020(**)	55.704.500	65.731.310
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	29.05.2020 (**)	562.795.500	664.098.690
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	29.05.2020 (*)	79.650.000	93.987.000
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	30.12.2019	37.690.000	44.474.200
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	29.05.2020 (*)	12.600.000	14.868.000
TOPLAM			966.010.000	1.139.891.800

(*) 30 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporlarının iki maddesi revize edilmiş olup piyasa değerinde bir değişiklik olmamıştır.

(**) 30 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunun iki maddesi revize edilmiş olup piyasa değerinde bir değişiklik olmamıştır.

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	752.301.671	95,24
Vadesiz Döviz Tevdiat	18.227.006	2,31
Vadeli Döviz Tevdiat	9.194.218	1,16
Hisse Senedi	7.115.612	0,90
Yatırım Fonları	3.037.453	0,38
Vadesiz TL Mevduat	40.065	0,01
TOPLAM	789.916.025	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	8.829.917	55,38

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	825.000	29.05.20	43.950	-	30.09.2020 tarihi itibarıyla kirada değildir.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.950.000	30.12.19	57.090	70.050	
- Etiler Alkent Çarşısı 39 Adet Dükkan	3.875.000	30.12.19	227.413	297.340	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.315.000	29.05.20	68.640	105.250	
- Eyüp Topçular Fabrika	3.950.000	29.05.20	100.000	120.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	2.200.000	30.12.19	62.176	118.390	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	175.714.060	29.05.20	32.280.000	23.416.290	

Dipnot:

(*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir.

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-31

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		726.108.853	633.254.010
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	30.498.742	121.601.288
Finansal Yatırımlar	4	669.946.132	471.761.995
Ticari Alacaklar		21.612.826	35.652.107
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,15	21.408.069	35.489.369
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	204.757	162.738
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		535.928	268.961
Diğer Dönen Varlıklar		243.490	697.924
Duran Varlıklar		983.924.363	898.137.225
Finansal Yatırımlar	4	98.301.068	15.691.515
Diğer Alacaklar		30.434	30.434
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		30.434	30.434
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	885.516.882	882.340.000
Maddi Duran Varlıklar		33.835	25.839
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		41.714	47.730
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		41.714	47.730
Peşin Ödenmiş Giderler		430	1.707
TOPLAM VARLIKLAR		1.710.033.216	1.531.391.235

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.321.323	10.879.637
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.227.595	2.276.511
Ticari Borçlar		5.571.934	3.551.695
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,15	22.147	32.682
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	5.549.787	3.519.013
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		65.265	83.351
Diğer Borçlar		3.336.756	4.914.353
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.336.756	4.914.353
Ertelenmiş Gelirler		119.773	53.727
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.903.000	7.395.154
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.918.588	5.761.160
Diğer Borçlar		1.692.107	1.292.383
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.692.107	1.292.383
Uzun Vadeli Karşılıklar		292.305	341.611
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	292.305	341.611
ÖZKAYNAKLAR		1.692.808.893	1.513.116.444
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,10	64.400.000	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	10	963.372	54.712.578
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(21.995.618)	(23.798.080)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4.573.311	4.308.794
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	4.586.605	4.332.591
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(13.294)	(23.797)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	40.977.695	33.145.304
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10	1.385.692.663	1.044.522.113
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	218.197.470	389.574.941
TOPLAM KAYNAKLAR		1.710.033.216	1.531.391.235

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak 2020 30 Eylül 2020	1 Temmuz 2020 30 Eylül 2020	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	21.502.874	11.975.538	32.707.504	21.911.518
Satışların Maliyeti (-)	11	(1.421.792)	(467.428)	(1.271.622)	(426.444)
BRÜT KAR		20.081.082	11.508.110	31.435.882	21.485.074
Genel Yönetim Giderleri (-)		(3.078.997)	(984.859)	(2.925.957)	(943.213)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	211.311.575	103.284.381	72.241.345	2.283.060
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(9.184.338)	(2.473.669)	(14.950.271)	(6.284.637)
ESAS FAALİYET KARI		219.129.322	111.333.963	85.800.999	16.540.284
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		295.459	295.360	592.068	390.050
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		219.424.781	111.629.323	86.393.067	16.930.334
Finansman Giderleri (-)		(1.227.311)	(132.065)	(689.500)	(355.926)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		218.197.470	111.497.258	85.703.567	16.574.408
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	14	218.197.470	111.497.258	85.703.567	16.574.408
DÖNEM KARI		218.197.470	111.497.258	85.703.567	16.574.408
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	254.014	536.501	4.631.749	1.806.188
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		10.503	7.453	17.883	10.186
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		264.517	543.954	4.649.632	1.816.374
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		218.461.987	112.041.212	90.353.199	18.390.782
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	3,5457	1,8118	1,3927	0,2693

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
				Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(24.999.945)	(1.656.266)	(19.338)	6.695.176	828.425.786	269.599.472	1.143.408.257
Diğer düzeltmeler	-	-	-	-	-	24.999.945	(24.999.945)	-	-
Düzeltilmelerden sonraki tutar	10.650.794	54.712.578	(24.999.945)	(1.656.266)	(19.338)	31.695.121	803.425.841	269.599.472	1.143.408.257
Transferler	-	-	-	-	-	2.652.048	239.894.407	(242.546.455)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	4.631.749	17.883	-	-	85.703.567	90.353.199
Kar Payları (Dipnot 10)	-	-	1.201.865	-	-	(1.201.865)	1.201.865	(27.053.017)	(25.851.152)
30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(23.798.080)	2.975.483	(1.455)	33.145.304	1.044.522.113	85.703.567	1.207.910.304
1 Ocak 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(23.798.080)	4.332.591	(23.797)	33.145.304	1.044.522.113	389.574.941	1.513.116.444
Transferler	53.749.206	(53.749.206)	-	-	-	9.634.853	339.368.088	(349.002.941)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	254.014	10.503	-	-	218.197.470	218.461.987
Kar Payları (Dipnot 10)	-	-	1.802.462	-	-	(1.802.462)	1.802.462	(40.572.000)	(38.769.538)
30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	4.586.605	(13.294)	40.977.695	1.385.692.663	218.197.470	1.692.808.893

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2020 30 Eylül 2020	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2019 30 Eylül 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		(60.226.564)	43.310.617
Dönem Karı / (Zararı)		218.197.470	85.703.567
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(110.179.258)	(39.021.885)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.795	14.840
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		49.785	56.960
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(12.691.276)	(15.618.556)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(97.239.723)	(22.916.924)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	(312.839)	(558.205)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		15.135.731	(4.774.309)
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	14.056.661	(2.799.016)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	(6.350)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	2.020.239	(282.219)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.177.873)	(1.013.431)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		236.704	(673.293)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		123.153.943	41.907.373
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıktıları	4	(724.533.784)	-
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	541.241.865	1.403.244
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(88.588)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		9.785.044	(3.306.092)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(16.775)	(14.723)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	8	(3.176.882)	(12.526.431)
Alınan Temettüleri		295.459	592.068
Alınan Faiz		12.683.242	8.642.994
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(40.661.026)	(19.107.097)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	-	6.744.055
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	5	(1.891.488)	-
Ödenen Temettüleri		(38.769.538)	(25.851.152)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(91.102.546)	20.897.428
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	121.601.288	79.114.990
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	30.498.742	100.012.418

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 ("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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda işigal etmektedir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	10.570.843	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	22.400.102	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	31.408.178	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	20.877	0,03	3.453
Toplam	100,00	64.400.000	100,00	10.650.794

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 5.374.920.600 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 53.749.206 TL tutarında artırılarak 64.400.000 TL'ye tezyidine, artırılan 53.749.206 TL sermayenin, sermaye düzeltme farklarından karşılanmasına karar verilmiştir. 14 Ocak 2020 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 14 Şubat 2020 tarihli ve 12233903-340.05.05-E.1875 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21 Şubat 2020 tarihinde tescil edilmiştir (Dipnot 10 (a)).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 963.372 TL ve 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 3'tür (31 Aralık 2019: 4).

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.

Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 26 Ekim 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanış İlkeleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

İlişikteki özet 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlama amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve dipnotları, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarihli ilke kararı ile açıklanan "2019 TMS Taksonomisi"ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Gerçeğe uygun değerinden taşınan finansal yatırımlar (Not 4) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 8) hariç ara dönem özet finansal tablolar maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi TL olarak kabul edilmiştir.

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değeriyle gösterilmiştir.

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

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

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmak. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır açıklanmaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri) (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Eylül 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

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. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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 muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırılmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi (devamı)

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(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 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 21) 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 finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8 Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığını analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar	27.461.289	120.868.036
Vadesiz TL mevduat	40.065	60.590
Vadeli TL mevduat (*)	-	1.827.409
Vadesiz döviz mevduat	18.227.006	-
Vadeli döviz mevduat (*)	9.194.218	118.980.037
B tipi likit fonlar	3.037.453	733.252
Toplam	30.498.742	121.601.288

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 6 Ekim 2020 – 7 Ekim 2020 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 0,01 - % 0,15 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.962 TL dir. (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 2,10 - % 2,25 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 131.818 TL, vadeli TL mevduatın faiz oranı % 10,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.149 TL dir).

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	1.580.812	% 3,12	26 Eylül 2021	471.761.995	% 3,50	5 Haziran 2020
ABD Doları	664.453.723	% 3,12	30 Eylül 2021	-	-	-
Toplam	666.034.535			471.761.995		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	3.911.597	% 3,18	10 Ağustos 2021	-	-	-
Toplam	3.911.597			-		

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	25.396.387	% 3,12	26 Eylül 2022	-	-	-
Toplam	25.396.387			-		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	56.959.152	% 3,18	10 Ağustos 2024	-	-	-
Toplam	56.959.152			-		

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Ağustos 2021, 26 Eylül 2021, 30 Eylül 2021, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019 – 5 Haziran 2020 itfa tarihli Eurobond).

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.(*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.(*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	7.115.612	-	7.044.574
Mosalarko A.O.	10	8.828.578	10	8.645.602
Toplam	10	15.945.529	10	15.691.515

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2019 tarihi itibarıyla oluşan 5.783.119 TL değer artışı, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 71.038 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 5.854.157 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

Mosalarko A.O. 'daki iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 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 2019 tarihi itibarıyla oluşan 1.450.528 TL değer azalışı, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 182.976 TL değer artışı sonucunda toplam değer azalışı 1.267.552 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

Alarko Konut Projeleri Geliştirme 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. BORÇLANMALAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.227.595	2.276.511
Toplam	2.227.595	2.276.511

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	3.918.588	5.761.160
Toplam	3.918.588	5.761.160

Şirket'in, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %9'dur (Türk Lirası).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	204.757	162.738
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15(a))	21.408.069	35.489.369
Toplam	21.612.826	35.652.107

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2019: 5 ile 10 gün).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	5.549.787	3.519.013
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 15 (a))	22.147	32.682
Toplam	5.571.934	3.551.695

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2019: 15 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. STOKLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2020				31 Aralık 2019			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	83.670.000	29 Mayıs 2020	3.271.735	-	83.670.000	30 Aralık 2019
Toplam	3.271.735	-	83.670.000		3.271.735	-	83.670.000	

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Mayıs 2020 tarihli revize değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır. 30 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunun bir maddesi revize edilmiş olup, piyasa değerinde bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	597.070.000
Kullanım hakkı varlıkları (*)	8.037.671
Arsa kiralari (*)	2.552.354
İlaveler (**)	3.983.832
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	270.696.143
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla	882.340.000
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla	882.340.000
İlaveler (**)	3.176.882
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla	885.516.882

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 279.669.600 TL ve 214.122.790 TL'dir (Dipnot 20).

(*) Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılması nedeniyle Şirket, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerini uygulayarak, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Bu kapsamda Şirket, kullanım hakkı varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunmuştur. Arsa kiralari, kiralama işlemlerinden borçların, gerçeğe uygun değer hesaplamasında da yer alıyor olması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine geri eklenen tutarı ifade eder.

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2020	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Mayıs 2020 (*)	618.500.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	30 Aralık 2019	37.690.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Mayıs 2020 (**)	12.600.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Mayıs 2020 (**)	79.650.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	30 Aralık 2019	8.800.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	30 Aralık 2019	13.200.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29 Mayıs 2020 (**)	10.900.000
Maslak Arsası	29 Mayıs 2020 (**)	101.000.000
Toplam		882.340.000

(*) 10 Ocak 2020 tarihli değerlendirme raporunun iki maddesi revize edilmiş olup, piyasa değerinde bir değişiklik olmamıştır.

(**) 30 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporlarının bir veya iki maddesi revize edilmiş olup, piyasa değerlerinde bir değişiklik olmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (devamı) :

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	10 Ocak 2020	618.500.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	30 Aralık 2019	37.690.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	30 Aralık 2019	12.600.000
Eyüp Topçular – Fabrika	30 Aralık 2019	79.650.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	30 Aralık 2019	8.800.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	30 Aralık 2019	13.200.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	30 Aralık 2019	10.900.000
Maslak Arsası	30 Aralık 2019	101.000.000
Toplam		882.340.000

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	198.479	260.376
İzin Karşılığı	93.826	81.235
Toplam	292.305	341.611

- b) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.861.467	2.508.603
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	2.861.467	2.508.603

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminat senetleri	742.931	571.429
Alınan teminat mektupları	665.060	806.325
Toplam	1.407.991	1.377.754

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Muğla İli, Fethiye İlçesinde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün bulunduğu mahalle, 6360 sayılı yasa gereği köy statüsünden çıkıp mahalle statüsüne geçmesi nedeniyle 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulmuştur. Fakat Fethiye Belediyesi yıllık Emlak vergisi tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle tahakkuk eden Emlak Vergisine iptal davası açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz aşamasındadır. Ayrıca, 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 finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi sırasıyla 150.000.000 TL ve 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi sırasıyla 64.400.000 TL ve 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde sırasıyla 6.440.000.000 ve 1.065.079.400 adet hissedenden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerinde 5.374.920.600 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 53.749.206 TL tutarında artırılarak 64.400.000 TL'ye tezyidine, artırılan 53.749.206 TL sermayenin, sermaye düzeltme farklarından karşılanmasına karar verilmiştir. 14 Ocak 2020 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 14 Şubat 2020 tarihli ve 12233903-340.05.05-E.1875 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21 Şubat 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

22 Ocak 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni 2020 yılında 5 yıllık süreyi dolduracağı için süre uzatım izni alınmasına, kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. 28 Ocak 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Kayıtlı sermaye tavanı artırımına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin 6 ncı maddesinin tadil metni hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 28 Şubat 2020 tarihli ve 12233903-340.08-E.2457 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 963.372 TL ve 54.712.578 TL tutarındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla 5.854.157 TL değer artışı ve 5.783.119 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O. gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.267.552 TL değer azalışı ve 1.450.528 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 yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 40.977.695 TL'dir (31 Aralık 2019 – 33.145.304 TL).

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Olağanüstü yedekler	1.044.522.113	828.425.786
Geçmiş yıl karları	341.170.550	216.096.327
Toplam	1.385.692.663	1.044.522.113

Şirket' in 8 Temmuz 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2019 yılına ait finansal tablolarında yer alan 389.574.941 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.899.652 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 475.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 384.150.289 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 40.572.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 3.735.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 21 Temmuz 2020 tarihinde başlanmasına, oyçokluğu ile karar verilmiştir. Temettü dağıtım işlemi Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 23 Temmuz 2020 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

f) Geri Alınmış Paylar

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 199.609 adet paya isabet eden 9.999.981 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %1,874' tür.

Şirket Yönetimi 18 Ekim 2018 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 15.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 273.566 adet paya isabet eden 14.999.964 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %2,569' dur.

Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 473.175 adet paya isabet eden 24.999.945 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443'tür.

Şirket, geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayırarak öz kaynaklar altında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler olarak sınıflandırmıştır.

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 24.999.945 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir.

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir.

Sermaye artışı sonrası geri alınan payların toplamı 2.861.051 adet pay olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443' tür.

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Kira gelirleri	21.502.874	11.975.538	32.707.504	21.911.518
Toplam	21.502.874	11.975.538	32.707.504	21.911.518

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Verilen hizmet maliyeti	1.421.792	467.428	1.271.622	426.444
Toplam	1.421.792	467.428	1.271.622	426.444

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Kambiyo Karları	195.720.522	96.134.274	52.960.939	(5.829.449)
Faiz Gelirleri	12.691.276	5.024.270	15.618.556	5.232.271
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	541.602	16.822	441.836	13.723
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ödenecek Kira Bedeli	2.026.196	2.026.196	2.670.054	2.670.054
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	83.415	45.926	174.981	49.570
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	62.586	26.698	53.365	12.879
Reeskont Faiz Gelirleri	25.602	-	33.319	-
Vade Farkı Gelirleri	72.992	10.162	287.531	133.885
Diğer	87.384	33	764	127
Toplam	211.311.575	103.284.381	72.241.345	2.283.060

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Kambiyo Zararları	5.859.568	319.851	11.393.730	3.484.699
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	801.765	104.176	765.092	115.955
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	2.026.196	2.026.196	2.670.054	2.670.054
Reeskont Faiz Giderleri	8.173	(3.651)	67.301	(13.275)
Bağış ve Yardımlar	425.000	-	-	-
Diğer	63.636	27.097	54.094	27.204
Toplam	9.184.338	2.473.669	14.950.271	6.284.637

14. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Dönem karı / (zararı)	218.197.470	85.703.567
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.861.051)	(2.861.051)
Pay başına kazanç / (kayıp)	3,5457	1,3927

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2020	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.416.242	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(8.173)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	22.147
Toplam (Dipnot 6)	21.408.069	22.147

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2019	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	35.514.971	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(25.602)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	32.682
Toplam (Dipnot 6)	35.489.369	32.682

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 2020			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.176.882	-	290.790	12.219.127
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	959.858
Alarko Holding A.Ş.	6.066	199.242	578.635	-
Toplam	3.182.948	199.242	869.425	13.178.985

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2019			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.414.230	-	-	14.792.726
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	803.986
Alarko Holding A.Ş.	927	152.171	473.993	-
Toplam	3.415.157	152.171	473.993	15.596.712

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 1.234.380 TL ve 931.365 TL'dir.

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 790.485.744 TL'dir (31 Aralık 2019 – 622.080.462 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 79.048.574 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 79.048.574 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Döviz cinsinden varlıklar	792.022.819	623.252.814
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.537.075	1.172.352
Net döviz pozisyonu (A-B)	790.485.744	622.080.462

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	12.299.924	1.575.298	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	697.367.356	89.314.467	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	709.667.280	90.889.765	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	82.355.539	10.547.584	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	82.355.539	10.547.584	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	792.022.819	101.437.349	-
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	1.537.075	196.859	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.537.075	196.859	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.537.075	196.859	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	790.485.744	101.240.490	-
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	790.485.744	101.240.490	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2019		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	32.510.782	5.473.011	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	590.742.032	99.448.172	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	623.252.814	104.921.183	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	623.252.814	104.921.183	-
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	1.172.352	197.359	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.172.352	197.359	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.172.352	197.359	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	622.080.462	104.723.824	-
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	622.080.462	104.723.824	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	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	79.048.574	(79.048.574)	62.208.046	(62.208.046)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	79.048.574	(79.048.574)	62.208.046	(62.208.046)
TOPLAM	79.048.574	(79.048.574)	62.208.046	(62.208.046)

17. 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 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

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

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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

	30 Eylül 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	7.115.612	7.115.612	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	60.870.749	-	60.870.749	-
Hisse senetleri (Halka açık olmayan)	8.828.578	-	-	8.828.578

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

	31 Aralık 2019	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (Halka açık olan)	7.044.574	7.044.574	-	-
Hisse senetleri (Halka açık olmayan)	8.645.602	-	-	8.645.602

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

3. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2020	8.645.602	8.645.602
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	182.976	182.976
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2020	<u>8.828.578</u>	<u>8.828.578</u>

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2019	7.262.357	7.262.357
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	1.383.245	1.383.245
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2019	<u>8.645.602</u>	<u>8.645.602</u>

18. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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.

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

20. ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	279.669.600	214.122.790
Maddi Duran Varlıklar	112.271	66.524
Toplam	<u>279.781.871</u>	<u>214.189.314</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	789.916.025	600.407.857
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)	888.788.617	885.611.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	8.829.917	8.646.941
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		22.498.657	36.724.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.710.033.216	1.531.391.235
E	Finansal Borçlar	Md. 31	6.146.183	8.037.671
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	1.692.808.893	1.513.116.444
	Diğer Kaynaklar		11.078.140	10.237.120
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.710.033.216	1.531.391.235
	Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	27.461.289	120.868.036
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	104.271.735	104.271.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	8.828.578	8.645.602
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	2.861.467	2.508.603
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	7.115.612	7.044.574

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 51,97	% 57,83	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 46,71	% 39,77	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,52	% 0,56	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 6,10	% 6,81	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,53	% 0,70	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 1,61	% 7,89	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,42	% 0,46	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2020 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %6,10 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 2020 tarihli Finansal Tablolara göre %51,97 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 2020 tarihli Finansal Tablolara göre %46,71 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 2020 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %1,61 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.