

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Building a better
working world

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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi Dipnot 2 ve 9'da açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 4.904.060.580 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 9 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin konsolide finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



**Building a better
working world**

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



**Building a better
working world**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 24 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Özdemir'dir.

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

Tolga Özdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

24 Şubat 2023
İstanbul, Türkiye

ÇİNDEKİLER**SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-71

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş (Not 2.4) 31 Aralık 2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş (Not 2.4) 31 Aralık 2020
	Dipnot			
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		491.988.610	676.073.646	679.884.383
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	224.666.353	128.290.389	15.935.243
Finansal Yatırımlar	4	37.609.284	395.484.549	630.367.091
Ticari Alacaklar		157.851.593	141.664.076	26.041.848
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	155.685.980	140.472.759	25.006.214
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	2.165.613	1.191.317	1.035.634
Stoklar	8	3.337.673	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler	14	59.860.764	1.363.574	1.253.252
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		8.169.835	3.663.303	2.766.841
Diğer Dönen Varlıklar		386.612	151.891	248.373
Ara Toplam		491.882.114	673.889.517	679.884.383
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	15	106.496	2.184.129	-
Duran Varlıklar		5.606.716.070	2.545.159.311	1.254.475.017
Finansal Yatırımlar	4	693.486.780	142.080.898	111.192.121
Diğer Alacaklar		118.156	75.584	63.984
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	118.156	75.584	63.984
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.904.060.580	2.402.735.815	1.143.051.455
Maddi Duran Varlıklar	10	7.563.212	157.004	129.901
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.107.651	110.010	37.556
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	1.107.651	110.010	37.556
Peşin Ödenmiş Giderler	14	379.691	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		6.098.704.680	3.221.232.957	1.934.359.400

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş (Not 2.4) 31 Aralık 2020	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş (Not 2.4) 31 Aralık 2020
	Dipnot			
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		63.954.224	33.543.244	13.969.089
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.276.511	2.276.511	2.276.511
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	11.901.067	-	-
Ticari Borçlar		16.947.722	7.988.845	6.394.743
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	1.383.971	397.156	4.744
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	15.563.751	7.591.689	6.389.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	2.911.262	94.050	72.635
Diğer Borçlar		27.582.753	22.270.553	3.916.378
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	27.582.753	22.270.553	3.916.378
Ertelenmiş Gelirler		88.767	66.851	59.228
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		2.244.946	846.434	1.249.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.196	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		192.809.725	45.139.809	26.841.297
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	113.445.877	2.088.541	4.004.635
Diğer Borçlar		13.451.046	8.020.262	5.625.029
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	13.451.046	8.020.262	5.625.029
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.031.189	437.408	320.484
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.031.189	437.408	320.484
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	64.881.613	34.593.598	16.891.149
ÖZKAYNAKLAR		5.841.940.731	3.142.549.904	1.893.549.014
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.841.940.731	3.142.549.904	1.855.751.154
Ödenmiş Sermaye	1,16	64.400.000	64.400.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	963.372	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	16	(30.338.787)	(19.763.998)	(21.995.618)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	2,11	(166.602.668)	(58.579.468)	(9.105.268)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		95.422.555	13.222.404	8.927.079
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	95.823.429	13.277.599	8.944.298
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(400.874)	(55.195)	(17.219)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		195.042.832	106.935.278	17.842.091
-Yabancı Para Çevrim Farkları		195.042.832	106.935.278	17.842.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	69.176.253	48.297.464	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16	2.859.936.063	1.720.776.462	1.412.064.891
Net Dönem Karı / (Zararı)	24	2.753.941.111	1.266.298.390	341.676.912
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	37.797.860
TOPLAM KAYNAKLAR		6.098.704.680	3.221.232.957	1.934.359.400

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem (Not 2.4) 1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	171.907.061	136.191.050
Satışların Maliyeti (-)	17	(3.931.158)	(1.543.441)
BRÜT KAR		167.975.903	134.647.609
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(38.396.112)	(18.272.201)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	2.677.648.263	1.184.036.167
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(42.185.967)	(30.338.567)
ESAS FAALİYET KARI		2.765.042.087	1.270.073.008
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	2.556.877	163.591
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(1.425.091)	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.766.173.873	1.270.236.599
Finansman Giderleri (-)	22	(617.476)	(998.011)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.765.556.397	1.269.238.588
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		(1.967.488)	(548.707)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(9.647.798)	(2.391.491)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	23	(11.615.286)	(2.940.198)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		2.753.941.111	1.266.298.390
DÖNEM KARI	24	2.753.941.111	1.266.298.390
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan			
Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,16	82.545.830	4.333.301
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/ (Kayıpları)	13	(345.679)	(37.976)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
-Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı			
Para Çevrim Farkları		88.107.554	77.198.459
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		170.307.705	81.493.784
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.924.248.816	1.347.792.174
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	44,7835	20,5772

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
1 Ocak 2021 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	963.372	(21.995.618)	-	9.888.473	(17.219)	-	40.977.695	1.385.692.663	330.185.303	1.810.094.669	-	1.810.094.669
Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.4)	-	-	-	(9.105.268)	(944.175)	-	17.842.091	-	26.372.228	11.491.609	45.656.485	37.797.860	83.454.345
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	64.400.000	963.372	(21.995.618)	(9.105.268)	8.944.298	(17.219)	17.842.091	40.977.695	1.412.064.891	341.676.912	1.855.751.154	37.797.860	1.893.549.014
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	9.551.389	281.893.523	(291.444.912)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	4.333.301	(37.976)	77.198.459	-	-	1.266.298.390	1.347.792.174	-	1.347.792.174
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	(49.474.200)	-	-	-	-	-	-	(49.474.200)	-	(49.474.200)
Kar Payları (Dipnot 16)	-	-	2.231.620	-	-	-	-	(2.231.620)	914.916	(50.232.000)	(49.317.084)	-	(49.317.084)
Kontrol Gücü Olmayan Pay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sahipleriyle Yapılan İşlemler	-	-	-	-	-	-	11.894.728	-	25.903.132	-	37.797.860	(37.797.860)	-
31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yeniden Düzenlenmiş Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(19.763.998)	(58.579.468)	13.277.599	(55.195)	106.935.278	48.297.464	1.720.776.462	1.266.298.390	3.142.549.904	-	3.142.549.904
1 Ocak 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	963.372	(19.763.998)	-	13.277.599	(55.195)	30.804.310	48.297.464	1.660.631.817	1.261.477.309	3.060.032.678	-	3.060.032.678
Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.4)	-	-	-	(58.579.468)	-	-	76.130.968	-	60.144.645	4.821.081	82.517.226	-	82.517.226
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	64.400.000	963.372	(19.763.998)	(58.579.468)	13.277.599	(55.195)	106.935.278	48.297.464	1.720.776.462	1.266.298.390	3.142.549.904	-	3.142.549.904
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	10.304.000	1.149.734.390	(1.160.038.390)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	82.545.830	(345.679)	88.107.554	-	-	2.753.941.111	2.924.248.816	-	2.924.248.816
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	(108.023.200)	-	-	-	-	-	-	(108.023.200)	-	(108.023.200)
Kar Payları (Dipnot 16)	-	-	4.720.735	-	-	-	-	(4.720.735)	4.720.735	(106.260.000)	(101.539.265)	-	(101.539.265)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(15.295.524)	-	-	-	-	15.295.524	(15.295.524)	-	(15.295.524)	-	(15.295.524)
31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(30.338.787)	(166.602.668)	95.823.429	(400.874)	195.042.832	69.176.253	2.859.936.063	2.753.941.111	5.841.940.731	-	5.841.940.731

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		119.502.115	554.966.440
Dönem karı / (zararı)		2.753.941.111	1.266.298.390
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.560.593.688)	(1.036.524.998)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	692.332	51.476
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	248.102	101.874
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(42.893.648)	(41.463.596)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(169.580.698)	(282.711.945)
- Gerçeğe uygun değer kayıpları/ kazançları ile ilgili düzeltmeler	9,20	(2.339.259.171)	(715.293.200)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	23	11.615.286	2.940.198
- Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	20	(20.565.000)	-
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(859.465)	-
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		8.574	(149.805)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(38.076.671)	(81.058.539)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(16.469.425)	(115.636.806)
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(42.572)	(11.600)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(65.938)	-
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	8.959.890	1.594.894
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	10.742.984	20.749.408
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(41.201.610)	12.245.565
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		155.270.752	148.714.853
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	(573.216.894)	(714.227.544)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	538.017.233	1.121.453.924
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	-	(22.926)
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(568.976)	(951.867)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(116.492.899)	(468.576.575)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	2,11	(108.023.200)	(49.474.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(8.585.069)	(90.158)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		39.640.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(75.910.090)	(451.977.694)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		4.548.059	-
Alınan temettüleri	21	272.321	163.591
Alınan faiz		31.565.080	32.801.886
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		5.259.194	(51.233.178)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(15.295.524)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	124.800.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.706.017)	(1.916.094)
Ödenen temettüleri	16	(101.539.265)	(49.317.084)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		8.268.410	35.156.687
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		88.107.554	77.198.459
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		96.375.964	112.355.146
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	128.290.389	15.935.243
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	224.666.353	128.290.389

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 artırımını dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK" veya "Kurul") başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	10.570.843	16,42	10.570.843	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	22.400.102	34,78	22.400.102	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	31.408.178	48,77	31.408.178	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	20.877	0,03	20.877	0,03	20.877
Toplam	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000	100,00	64.400.000

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

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 16 (b)).

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 19'dur (31 Aralık 2021: 10).

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

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Şubat 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ve bazı finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Ana Ortaklık'ın fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur. Ana Ortaklık'ın Rusya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığı fonksiyonel para birimi Ruble'dir. Finansal durum tablosu varlık kalemleri raporlama dönemi sonundaki alış kuru, yükümlülük kalemleri raporlama dönemi sonundaki satış kuru, gelir ve giderler ise dönemin ortalama kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yapılan çevrim işleminden doğan kar ya da zarar, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "yabancı para çevrim farkları" hesabında gösterilmektedir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, kanuni kayıtlarına Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin doğrudan ve/veya dolaylı olarak kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Kontrol, Grup'un yatırım yaptığı işletmeyi ancak ve ancak şu göstergelerin tümü birden mevcut olduğunda sağlanmaktadır; a) Yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahipse, b) Yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişen getirilere maruz kalmakta veya bu getirilerde hak sahibi ise, c) Elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkanına sahip ise.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar(devamı)

Konsolidasyon Esasları (devamı)

Bağlı Ortaklıklar'ın, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıklar'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynak ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir. Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında Ana Ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

2.2 Düzeltmeler

İlişikteki konsolide finansal tablolar TFRS'ye göre hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir.

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanın TMS 16'ya uygun olarak düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi
- Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi
- TFRS 16'ya göre kullanım hakkı varlıklarının muhasebeleştirilmesi
- Finansal yükümlülüklerin itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi

2.3 Netleştirme

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, konsolide finansal tablolar önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş., Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin %50 hissesinin ana ortaklık olan Alarko Holding A.Ş.'den 8.000.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicili'nde 27 Ocak 2022 tarihinde tescil edilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.'nin Mosalarko OJSC'de ortaklık payının %100'e ulaşması ile birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, “Hakların Birleştirilmesi” metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Mosalarko OJSC 'nin alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 2020 finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ilgili düzenlemelerin ve sınıflandırmaların etkileri aşağıdaki finansal tablolarda sunulmuştur.

	Raporlanan Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	667.136.878	8.936.768	676.073.646
Nakit ve Nakit Benzerleri	124.106.632	4.183.757	128.290.389
Finansal Yatırımlar	395.484.549	-	395.484.549
Ticari Alacaklar	140.777.320	886.756	141.664.076
Stoklar	3.271.735	-	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler	1.160.622	202.952	1.363.574
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	3.663.303	3.663.303
Diğer Dönen Varlıklar	151.891	-	151.891
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	2.184.129	-	2.184.129
Duran Varlıklar	2.428.047.996	117.111.315	2.545.159.311
Finansal Yatırımlar	142.080.898	-	142.080.898
Diğer Alacaklar	75.584	-	75.584
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	95.493.521	(95.493.521)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.190.261.137	212.474.678	2.402.735.815
Maddi Duran Varlıklar	26.846	130.158	157.004
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	110.010	-	110.010
TOPLAM VARLIKLAR	3.095.184.874	126.048.083	3.221.232.957
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.034.305	3.508.939	33.543.244
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.276.511	-	2.276.511
Ticari Borçlar	7.921.900	66.945	7.988.845
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	94.050	-	94.050
Diğer Borçlar	19.674.993	2.595.560	22.270.553
Ertelemiş Gelirler	66.851	-	66.851
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	846.434	846.434
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.117.891	40.021.918	45.139.809
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.088.541	-	2.088.541
Diğer Borçlar	2.591.942	5.428.320	8.020.262
Uzun Vadeli Karşılıklar	437.408	-	437.408
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	-	34.593.598	34.593.598
ÖZKAYNAKLAR	3.060.032.678	82.517.226	3.142.549.904
Ödenmiş Sermaye	64.400.000	-	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	963.372	-	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	(19.763.998)	-	(19.763.998)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	(58.579.468)	(58.579.468)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	13.222.404	-	13.222.404
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	30.804.310	76.130.968	106.935.278
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	48.297.464	-	48.297.464
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	1.660.631.817	60.144.645	1.720.776.462
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.261.477.309	4.821.081	1.266.298.390
TOPLAM KAYNAKLAR	3.095.184.874	126.048.083	3.221.232.957

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

	Raporlanan Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	669.658.557	10.225.826	679.884.383
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.710.342	6.224.901	15.935.243
Finansal Yatırımlar	630.367.091	-	630.367.091
Ticari Alacaklar	25.345.660	696.188	26.041.848
Stoklar	3.271.735	-	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler	715.356	537.896	1.253.252
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	2.766.841	2.766.841
Diğer Dönen Varlıklar	248.373	-	248.373
Duran Varlıklar	1.157.586.404	96.888.613	1.254.475.017
Finansal Yatırımlar	122.232.426	(11.040.305)	111.192.121
Diğer Alacaklar	63.984	-	63.984
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.035.220.000	107.831.455	1.143.051.455
Maddi Duran Varlıklar	32.438	97.463	129.901
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.556	-	37.556
TOPLAM VARLIKLAR	1.827.244.961	107.114.439	1.934.359.400
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.214.125	2.754.964	13.969.089
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.276.511	-	2.276.511
Ticari Borçlar	6.341.218	53.525	6.394.743
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	72.635	-	72.635
Diğer Borçlar	2.464.533	1.451.845	3.916.378
Ertelemiş Gelirler	59.228	-	59.228
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	1.249.594	1.249.594
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.936.167	20.905.130	26.841.297
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.004.635	-	4.004.635
Diğer Borçlar	1.611.048	4.013.981	5.625.029
Uzun Vadeli Karşılıklar	320.484	-	320.484
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	-	16.891.149	16.891.149
ÖZKAYNAKLAR	1.810.094.669	83.454.345	1.893.549.014
Ödenmiş Sermaye	64.400.000	-	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	963.372	-	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	(21.995.618)	-	(21.995.618)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	(9.105.268)	(9.105.268)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	9.871.254	(944.175)	8.927.079
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	17.842.091	17.842.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	40.977.695	-	40.977.695
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	1.385.692.663	26.372.228	1.412.064.891
Net Dönem Karı / (Zararı)	330.185.303	11.491.609	341.676.912
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	37.797.860	37.797.860
TOPLAM KAYNAKLAR	1.827.244.961	107.114.439	1.934.359.400

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

	Raporlanan Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	122.022.298	14.168.752	136.191.050
Satışların Maliyeti (-)	(1.543.441)	-	(1.543.441)
BRÜT KAR	120.478.857	14.168.752	134.647.609
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.667.975)	(13.604.226)	(18.272.201)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.171.468.579	12.567.588	1.184.036.167
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(29.223.407)	(1.115.160)	(30.338.567)
ESAS FAALİYET KARI	1.258.056.054	12.016.954	1.270.073.008
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	163.591	-	163.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	4.255.675	(4.255.675)	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.262.475.320	7.761.279	1.270.236.599
Finansman Giderleri (-)	(998.011)	-	(998.011)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	1.261.477.309	7.761.279	1.269.238.588
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(548.707)	(548.707)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.391.491)	(2.391.491)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.940.198)	(2.940.198)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.261.477.309	4.821.081	1.266.298.390
DÖNEM KARI	1.261.477.309	4.821.081	1.266.298.390
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı :			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
- Ana Ortaklık Payları	1.261.477.309	4.821.081	1.266.298.390
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	5.694.746	(1.361.445)	4.333.301
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	(37.976)	-	(37.976)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları	30.804.310	46.394.149	77.198.459
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	36.461.080	45.032.704	81.493.784
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	1.297.938.389	49.853.785	1.347.792.174
Toplam Kapsamlı Gelirin / (Giderin) Dağılımı :			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
- Ana Ortaklık Payları	1.297.938.389	49.853.785	1.347.792.174
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20,4988	0,0783	20,5772

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.’nin Mosalarko OJSC’de ortaklık payının %100’e ulaşması ile birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu’nun (KGK) 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazetede “Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi” ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerin “Hakların Birleşmesi” yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, “Hakların Birleştirilmesi” metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Mosalarko OJSC ’nin alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

2.6 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.

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TMS 16 Değişiklikleri - 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 muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *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 kavuşturmaktadır. 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 hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021’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” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelemiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığı (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödemesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek raporlama tarihindeki Türk Lirası'nın alım gücüne getirilmesinde aktive ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi duran varlıklar için amortisman, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	40 – 50 - Yıl
Yerüstü düzenleri	10 - Yıl
Makine, tesis ve cihazlar	4 – 5 - Yıl
Döşeme ve demirbaşlar	4 – 16 - Yıl
Diğer maddi duran varlıklar	5 - Yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden, aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmişlerdir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Özel maliyetler	2 – 33 - Yıl
Haklar	3 – 32 - Yıl

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasılmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasalasılmış veya önemli ölçüde yasalasılmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında bu varlıkların defter değerinin, aksine bir varsayım olmaması durumunda, satış yolu ile tamamen geri kazanıldığı varsayılır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Cari vergi

Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye’de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 13’üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanmıştır. İstisna kaynaklı olsun olmasın tam mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef gerçek kişi ve kurumlara ve vergiden muaf olan kurumlara nakit olarak dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca %15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2021 yılında %25, 2022 yılında %23 oranında geçici vergi ödenmektedir.

20 Ocak 2023 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen “Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

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.

Ekteki konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık için kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla %20 olarak kullanılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar payı ve ikramiye ödemeleri:

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı:

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket’in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan varlıklar kayıtlı değerlerinin, kullanılmak suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanıldığı durumlarda satış amaçlı elde tutulan varlıklar olarak sınıflandırılır ve amortisman ayrılması durdurulur. Satış amaçlı elde tutulan varlıklar kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinden satış giderlerinin çıkarılması sonucu oluşan değerden düşük olanı ile değerlendirilir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.9 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Dipnot 9'da belirtmiştir. 2022, 2021 ve 2020 yılları değerlemeleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. 2021 yılında portföyüne aldığı Bodrum Otel'in değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. 2022, 2021 ve 2020 yıllarında Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

2.10 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir. Salgın kaynaklı Şirket'in finansal durumunda önemli bir etki gözlemlenmemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değişiklikler analiz edilmiş ve gerekli değişiklikler mali tablolara yansıtılmıştır.

2.11 İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin %50 hissesinin ana ortaklık olan Alarko Holding A.Ş.'den 8.000.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicili'nde 27 Ocak 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

	31 Ocak 2022
	Net varlıklar
Nakit ve nakit benzerleri	6.274.379
Alacaklar	1.222.507
İlk madde ve malzeme stokları	82.747
Peşin ödenen giderler	301.587
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	2.811.146
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	206.410.966
Maddi varlıklar	5.110.034
Ticari borçlar	(121.511)
Diğer borçlar	(15.006.812)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(105.044)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(33.668.094)
Net varlıklar değeri	173.311.905
Grup'un toplam sahiplik oranı	% 100
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	173.311.905
Geçmiş yıl satın alma bedeli	(58.579.468)
Satın alma bedeli	(108.023.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(166.602.668)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.11 İşletme Birleşmeleri (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir:

Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulun üst hakkına sahip olan, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketinin değerlemesinin yaptırılmış ve değerlendirme sonucu düzenlenen rapora göre bu şirketin % 40 hissesinin 6.000.000 ABD Doları bedelle satın alınmasına karar verilmiş, söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilinde 11 Mayıs 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

	31 Mayıs 2021
	Net varlıklar
Nakit ve nakit benzerleri	7.464.588
Alacaklar	555.415
Peşin ödenen giderler	583.263
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	2.112.566
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	126.201.737
Maddi varlıklar	107.078
Ticari borçlar	(246.810)
Diğer borçlar	(5.261.175)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(410.546)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(20.064.696)
Net varlıklar değeri	111.041.420
Grup'un toplam sahiplik oranı	%100
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	111.041.420
Geçmiş yıl satın alma bedeli	(9.105.268)
Satın alma bedeli	(49.474.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(58.579.468)

2020 yılı öncesi gerçekleşen işletme birleşmesi aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2020
	Net varlıklar
Nakit ve nakit benzerleri	6.224.901
Alacaklar	696.188
Peşin ödenen giderler	537.896
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	2.766.841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	107.831.455
Maddi varlıklar	97.463
Ticari borçlar	(53.525)
Diğer borçlar	(5.465.826)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(1.249.594)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(16.891.149)
Net varlıklar değeri	94.494.650
Grup'un toplam sahiplik oranı	%60
Elde edilen net varlıkların Grup'a düşen payı	56.696.790
Mosalarko nominal sermaye tutarı	1.651.436
Nominal sermayeden kontrol gücü olmayan paylara ayrılan tutar	(660.574)
Satın alma bedeli	(10.096.130)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(9.105.268)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	222.367.350	127.973.453	14.309.081
Vadeli döviz mevduat (*)	117.231.012	123.734.801	7.890.112
Vadesiz TL mevduat	102.078.292	57.159	195.480
Vadesiz döviz mevduat	3.058.046	4.181.493	6.223.489
Likit fonlar	2.291.503	314.672	1.624.750
Kasa	7.500	2.264	1.412
Toplam (Dipnot 26 (i))	224.666.353	128.290.389	15.935.243

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 10 Ocak 2023 ve 16 Ocak 2023 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 2,50 ve %3,50 ,28 Ocak 2023 vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %5 olup tahakkuk eden faiz tutarı 201.066 TL dir (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 1,25 ve %0,05 olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.788 TL, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faiz oranı %1,35 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.958 TL dir).

Şirket'in 31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	17.249.930	%2,88	22 Mart 2023	386.747.440	%3,12	26 Eylül 2022	624.052.058	%3,12	30 Mart 2021
ABD Doları	-	-	-	-	-	-	1.503.363	%3,12	26 Eylül 2021
Toplam	17.249.930			386.747.440			625.555.421		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	20.359.354	%3,18	10 Şubat 2023	8.737.109	%3,18	10 Şubat 2022	4.811.670	%3,18	10 Ağustos 2021
Toplam	20.359.354			8.737.109			4.811.670		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	292.292.368	% 2,88	22 Mart 2024	-	-	-	24.152.136	% 3,12	26 Eylül 2022
Toplam	292.292.368			-			24.152.136		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	304.107.832	% 3,18	10 Ağustos 2024	127.540.148	% 3,18	10 Ağustos 2024	76.832.536	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	304.107.832			127.540.148			76.832.536		

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Şubat 2023, 22 Mart 2023, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021 – 10 Şubat 2022, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond, 31 Aralık 2020 – 30 Mart 2021, 10 Ağustos 2021, 26 Eylül 2021, 26 Eylül 2022 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond).

Şirket, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tuttuğu Eurobond'larını itfa edilmiş maliyeti ile, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tuttuğu Eurobond'larını gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak muhasebeleşirmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.312	-	1.312	-	1.553
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	241	-	-
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	97.084.884	-	14.539.054	-	10.205.753
Toplam	-	97.086.580	-	14.540.750	-	10.207.449

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışlar finansal tablolarda "Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip edilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 8.944.298 TL değer artışı, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 4.333.301 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 13.277.599 TL olmuştur. Buna göre, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 13.277.599 TL değer artışı, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 82.545.830 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 95.823.429 TL olmuştur. (Dipnot 16 (c)).

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

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'nin bilançosunda yer alan **1-** Alcen Enerji Dağıtım ve Parakende Satış Hizmetleri A.Ş. **2-** Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş. **3-** Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş. **4-** Meram Elektrik Dağıtım A.Ş. **5-** Meram Elektrik Perakende Satış A.Ş.'ye ait iştirak hisselerinin kayıtlı değerleri üzerinden 5 Şubat 2021 tarihinde kısmi bölünme ile Alarko Enerji A.Ş. ye devredilmiştir.

5. BORÇLANMALAR

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.901.067	-	-
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.276.511	2.276.511	2.276.511
Toplam (Dipnot 26(ii))	14.177.578	2.276.511	2.276.511

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kredi borçları	113.445.877	-	-
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.088.541	4.004.635
Toplam (Dipnot 26(ii))	113.445.877	2.088.541	4.004.635

Şirket portföyünde bulunan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gündoğan Mevkii'ndeki turizm tesisinin yatırımının finansmanında kullanılmak üzere, Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. ile 624.000.000 TL tutarında, 2 yıl ana para ödemesiz toplam 10 yıl vadeli kredi kullanımı için sözleşme 30 Kasım 2022 tarihinde imzalanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR (devamı)

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2022				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Banka kredileri	15.03.2023 - 15.12.2023	%10,00	TL	11.901.067
Kiralamalar	25.02.2023	%9,00	TL	2.276.511
Toplam				14.177.578

31 Aralık 2021				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Kiralamalar	25.02.2022	%9,00	TL	2.276.511
Toplam				2.276.511

31 Aralık 2020				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Kiralamalar	25.02.2021	%9,00	TL	2.276.511
Toplam				2.276.511

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Banka kredileri	15.03.2024 - 15.12.2032	%10,00	TL	113.445.877
Toplam				113.445.877

31 Aralık 2021				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Kiralamalar	25.02.2023	%9,00	TL	2.088.541
Toplam				2.088.541

31 Aralık 2020				
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Para Birimi	Tutar
Kiralamalar	25.02.2022 - 25.02.2023	%9,00	TL	4.004.635
Toplam				4.004.635

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR (devamı)

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	Banka Kredileri	Kiralamalar	Banka Kredileri	Kiralamalar	Banka Kredileri	Kiralamalar
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2020
1 Yıl içerisinde	11.901.067	2.276.511	-	2.276.511	-	2.276.511
1 – 2 Yıl arası	13.935.941	-	-	2.088.541	-	2.088.541
2 – 3 Yıl arası	20.684.330	-	-	-	-	1.916.094
3 – 4 Yıl arası	17.675.667	-	-	-	-	-
4 Yıl ve üzeri	61.149.939	-	-	-	-	-
Toplam	125.346.944	2.276.511	-	4.365.052	-	6.281.146

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçların hareket tabloları aşağıdaki gibidir :

	Banka kredileri	Kiralamalar	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2022	-	4.365.052	4.365.052
Kullanımlar	124.800.000	-	124.800.000
Faiz tahakkukları	610.699	617.476	1.228.175
Anapara ödemeleri	-	(2.293.235)	(2.293.235)
Faiz ödemeleri	-	(412.782)	(412.782)
Etkin faiz oranı etkisi	(63.755)	-	(63.755)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2022	125.346.944	2.276.511	127.623.455

	Banka kredileri	Kiralamalar	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2021	-	6.281.146	6.281.146
Faiz tahakkukları	-	998.011	998.011
Anapara ödemeleri	-	(2.293.235)	(2.293.235)
Faiz ödemeleri	-	(620.870)	(620.870)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2021	-	4.365.052	4.365.052

	Banka kredileri	Kiralamalar	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2020	-	8.037.671	8.037.671
Faiz tahakkukları	-	1.362.274	1.362.274
Anapara ödemeleri	-	(2.293.235)	(2.293.235)
Faiz ödemeleri	-	(825.564)	(825.564)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2020	-	6.281.146	6.281.146

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.165.613	1.191.317	1.035.634
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25(a))	155.685.980	140.472.759	25.006.214
Toplam (Dipnot 26(i))	157.851.593	141.664.076	26.041.848

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2021 ve 2020: 5 ile 10 gün).

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15.563.751	7.591.689	6.389.999
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25 (a))	1.383.971	397.156	4.744
Toplam (Dipnot 26(ii))	16.947.722	7.988.845	6.394.743

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2021 ve 2020: 15 gün).

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacak detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	118.156	75.584	63.984
Toplam (Dipnot 26(i))	118.156	75.584	63.984

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek KDV	18.152.847	15.886.153	1.571.656
Diğer ödenecek vergiler	9.357.282	3.041.736	2.299.016
Diğer çeşitli borçlar	72.624	3.342.664	45.706
Toplam (Dipnot 26(ii))	27.582.753	22.270.553	3.916.378

31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	13.451.046	8.020.262	5.625.029
Toplam (Dipnot 26(ii))	13.451.046	8.020.262	5.625.029

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden ve ilk madde ve malzeme stoklarından oluşmaktadır:

	31 Aralık 2022				31 Aralık 2021				31 Aralık 2020			
	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	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>												
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	333.840.000	29.12.2022	3.271.735	-	114.715.000	27.12.2021	3.271.735	-	88.520.000	29.12.2020
İlk Madde ve Malzeme Stokları	65.938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	<u>3.337.673</u>	<u>-</u>	<u>333.840.000</u>		<u>3.271.735</u>	<u>-</u>	<u>114.715.000</u>		<u>3.271.735</u>	<u>-</u>	<u>88.520.000</u>	

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2022, 27 Aralık 2021 ve 29 Aralık 2020 tarihli değerleme raporlarına göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Şirket'in gayrimenkulleri 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla	1.143.051.455
İlaveler (*)	3.336.557
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı (**)	448.641.137
Yabancı para çevrim farkları	92.413.466
<u>Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 20)</u>	<u>715.293.200</u>
<u>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla</u>	<u>2.402.735.815</u>
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla	2.402.735.815
İlaveler (*)	18.466.232
İlaveler (***)	57.443.858
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (****)	(19.075.000)
Yabancı para çevrim farkları	105.230.504
<u>Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 20)</u>	<u>2.339.259.171</u>
<u>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla</u>	<u>4.904.060.580</u>

31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 915.212.007 TL, 855.309.827 ve 370.900.402 TL'dir (Dipnot 31).

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

(**) Gerçeğe uygun değeri 429.000.0000 TL olan Bodrum Otelin tapu işlemleri 11 Kasım 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmış ve 422.875.000 TL'ye satın alınmış olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 19.641.137 TL tutarında yatırım yapılmıştır.

(***) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

(****) Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 27 Eylül 2022 tarihli toplantısında; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Sokak, 299 ada, 29 no.lu parselde bulunan Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin 39.640.000 TL+KDV bedel üzerinden Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satılmasına ve satış bedelinin tapu devri sırasında peşin olarak tahsil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Söz konusu satışa ilişkin tapu devri işlemleri 30 Eylül 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 39.640.000 TL+KDV tutarındaki satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir. Satış işlemi sonucunda oluşan 20.565.000 TL satış karı, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2022	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2022	2.619.180.000
Bodrum Otel	5 Ocak 2023	1.166.245.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2022	167.475.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2022	32.705.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2022	205.315.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2022	21.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2022	49.840.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2022	274.950.000
Mosalarko Ofis Binası	27 Aralık 2022	366.535.580
Toplam		4.904.060.580

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri 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
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Büyükkçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2021	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	27 Aralık 2021	1.382.650.000
Bodrum Otel	9 Kasım 2021	429.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	27 Aralık 2021	53.560.000
Büyükkçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27 Aralık 2021	19.605.000
Eyüp Topçular – Fabrika	27 Aralık 2021	109.145.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	27 Aralık 2021	9.815.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	27 Aralık 2021	19.075.000
Maslak Arsası	27 Aralık 2021	127.995.000
Mosalarko Ofis Binası	6 Aralık 2021	212.474.678
Toplam		2.383.094.678

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Büyükkçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2020	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2020	43.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2020	15.050.000
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2020	80.605.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2020	8.895.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2020	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	29 Aralık 2020	13.000.000
Maslak Arsası	29 Aralık 2020	104.290.000
Mosalarko Ofis Binası	18 Ocak 2021	107.831.455
Toplam		1.143.051.455

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den bağımsız bir değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. 2021 yılında portföyüne aldığı Bodrum Otel’in değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. 2022, 2021 ve 2020 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerden Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

<u>Emsal metrekare değeri</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Arsa	14.500	6.750	5.500
Bina	13.000-60.300	5.850 - 26.000	5.250 - 22.000

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Hillside Beach Club Tatil Köyü	2.619.180.000	-	-	2.619.180.000
Bodrum Otel	1.166.245.000	-	1.166.245.000	-
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	167.475.000	-	-	167.475.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	32.705.000	-	-	32.705.000
Eyüp Topçular - Fabrika	205.315.000	-	205.315.000	-
Ankara Çankaya İş Merkezi	21.815.000	-	21.815.000	-
İstanbul Karaköy İş Merkezi	49.840.000	-	-	49.840.000
Maslak Arsası	274.950.000	-	274.950.000	-
Mosalarko Ofis Binası	366.535.580	-	-	366.535.580
Toplam	4.904.060.580	-	1.668.325.000	3.235.735.580

	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Hillside Beach Club Tatil Köyü	1.382.650.000	-	-	1.382.650.000
Bodrum Otel	429.000.000	-	429.000.000	-
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	53.560.000	-	-	53.560.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	19.605.000	-	-	19.605.000
Eyüp Topçular - Fabrika	109.145.000	-	109.145.000	-
Ankara Çankaya İş Merkezi	9.815.000	-	9.815.000	-
İstanbul Karaköy İş Merkezi	19.775.000	-	-	19.775.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	19.075.000	-	19.075.000	-
Maslak Arsası	127.995.000	-	127.995.000	-
Mosalarko Ofis Binası	212.474.678	-	-	212.474.678
Toplam	2.383.094.678	-	695.030.000	1.688.064.678

	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Hillside Beach Club Tatil Köyü	754.600.000	-	-	754.600.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	43.300.000	-	-	43.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	15.050.000	-	-	15.050.000
Eyüp Topçular - Fabrika	80.605.000	-	80.605.000	-
Ankara Çankaya İş Merkezi	8.895.000	-	8.895.000	-
İstanbul Karaköy İş Merkezi	15.480.000	-	-	15.480.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	13.000.000	-	-	13.000.000
Maslak Arsası	104.290.000	-	104.290.000	-
Mosalarko Ofis Binası	107.831.455	-	-	107.831.455
Toplam	1.143.051.455	-	193.790.000	949.261.455

3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	1.688.064.678	949.261.455	786.549.747
Toplam kayıp/kazanç- kar/zarara yansıtılan	1.423.974.166	656.053.200	165.640.573
Yabancı para çevrim farkları	105.230.504	92.413.466	2.694.253
Transferler	-	(13.000.000)	(8.800.000)
Gerçekleşen	18.466.232	3.336.557	3.176.882
Kapanış bakiyesi	3.235.735.580	1.688.064.678	949.261.455

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 171.907.061 TL'dir (31 Aralık 2021 - 136.191.050 TL). İlgili kira gelirleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat içerisinde gösterilmektedir (Dipnot 17).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet :

	Açılış 1 Ocak 2022	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Kapanış 31 Aralık 2022
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	2.172.146	7.446.513	973.791	10.592.450
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	2.203.735	7.446.513	973.791	10.624.039
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	2.015.142	551.417	462.679	3.029.238
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 19)	2.046.731	551.417	462.679	3.060.827
Net Defter Değeri	157.004	-	-	7.563.212

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet :

	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Kapanış 31 Aralık 2021
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	1.399.215	-	772.931	2.172.146
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	1.430.804	-	772.931	2.203.735
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	1.269.314	33.772	712.056	2.015.142
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 19)	1.300.903	33.772	712.056	2.046.731
Net Defter Değeri	129.901	-	-	157.004

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet :

	Açılış 1 Ocak 2020	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Kapanış 31 Aralık 2020
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	1.358.377	10.710	30.128	1.399.215
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	1.389.966	10.710	30.128	1.430.804
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	1.213.878	28.237	27.199	1.269.314
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	1.245.467	28.237	27.199	1.300.903
Net Defter Değeri	144.499	-	-	129.901

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 50.089.023 TL, 34.169.749 ve 19.005.977 TL'dir (Dipnot 31).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet:

	Açılış 1 Ocak 2022	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2022
Haklar	63.470	-	-	63.470
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	289.271	1.138.556	-	1.427.827
Ara Toplam	352.741	1.138.556	-	1.491.297
<u>Birikmiş itfa payları:</u>				
Haklar	48.801	2.589	-	51.390
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	193.930	138.326	-	332.256
Ara Toplam (Dipnot 19)	242.731	140.915	-	383.646
Net Defter Değeri	110.010	-	-	1.107.651

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

<u>Maliyet:</u>	<u>Açılış</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Satışlar</u>	<u>Kapanış</u>
	<u>1 Ocak 2021</u>			<u>31 Aralık 2021</u>
Haklar	58.156	5.314	-	63.470
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<u>204.427</u>	<u>84.844</u>	<u>-</u>	<u>289.271</u>
Ara Toplam	<u>262.583</u>	<u>90.158</u>	<u>-</u>	<u>352.741</u>
<u>Birikmiş itfa payları:</u>				
Haklar	47.679	1.122	-	48.801
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<u>177.348</u>	<u>16.582</u>	<u>-</u>	<u>193.930</u>
Ara Toplam (Dipnot 19)	<u>225.027</u>	<u>17.704</u>	<u>-</u>	<u>242.731</u>
Net Defter Değeri	<u>37.556</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110.010</u>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

<u>Maliyet:</u>	<u>Açılış</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Satışlar</u>	<u>Kapanış</u>
	<u>1 Ocak 2020</u>			<u>31 Aralık 2020</u>
Haklar	58.156	-	-	58.156
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<u>198.361</u>	<u>6.066</u>	<u>-</u>	<u>204.427</u>
Ara Toplam	<u>256.517</u>	<u>6.066</u>	<u>-</u>	<u>262.583</u>
<u>Birikmiş itfa payları:</u>				
Haklar	46.843	836	-	47.679
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<u>161.944</u>	<u>15.404</u>	<u>-</u>	<u>177.348</u>
Ara Toplam	<u>208.787</u>	<u>16.240</u>	<u>-</u>	<u>225.027</u>
Net Defter Değeri	<u>47.730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.556</u>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 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.

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

<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.454.103.750	3.109.847	2.861.467
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	<u>1.454.103.750</u>	<u>3.109.847</u>	<u>2.861.467</u>

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminat senetleri	1.623.583	1.184.640	700.005
Alınan teminat mektupları	119.155.410	894.000	690.060
Alınan kefaletler	1.872.000.000	-	-
Toplam	1.992.778.993	2.078.640	1.390.065

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

- e) 31 Aralık 2022 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 konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

İş Kanunu'na göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 15.371,40 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2021 – 8.284,51 ve 31 Aralık 2020 – 7.117,17 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,80 enflasyon ve %9,34 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %0,49 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %3,61). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %100, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.911.262	94.050	72.635
Toplam	2.911.262	94.050	72.635

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	739.834	306.835	217.655
İzin Karşılığı	291.355	130.573	102.829
Toplam	1.031.189	437.408	320.484

Kıdem tazminatı karşılıkları:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	306.835	217.655
Hizmet gideri	58.662	47.318
Faiz gideri	28.658	26.812
Dönem içi ödemeler	-	(22.926)
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	345.679	37.976
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	739.834	306.835

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	130.573	102.829
Dönem içindeki artış / (azalış)	160.782	27.744
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	291.355	130.573

14. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Taahhütlere verilen avanslar	58.731.359	-	-
Verilen avanslar	158.587	90.238	459.175
Peşin ödenmiş giderler	970.818	1.273.336	794.077
Toplam	59.860.764	1.363.574	1.253.252

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler	379.691	-	-
Toplam	379.691	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Maddi duran varlıklar	106.496	2.184.129	-
Toplam	<u>106.496</u>	<u>2.184.129</u>	<u>-</u>

Net defter değeri 106.496 TL olan maddi duran varlıklar, Bodrum Otel alımı sırasında edinilmiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

16. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 64.400.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır.

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 82.545.830 TL, 4.333.301 TL ve 3.161.179 TL değer artışı "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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 69.176.253 TL'dir (31 Aralık 2021 – 48.297.464 TL ve 31 Aralık 2020 – 40.977.695 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 ulaşınca 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü yedekler	1.720.776.462	1.412.064.891	1.044.522.113
Geçmiş yıl karları	1.139.159.601	308.711.571	367.542.778
Toplam	2.859.936.063	1.720.776.462	1.412.064.891

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2021 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.261.477.309 TL dönem karından; önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, yıl içinde yapılan 850.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.262.327.309 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 106.260.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 10.304.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2022 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2022 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

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.

Şirket Yönetimi 29 Ağustos 2022 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 37.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alınmasına konu olabilecek azami pay tutarının 1.000.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 2 Eylül 2022 tarihinde 86.450 adet paya isabet eden 3.363.164 TL' lik, 6 Eylül 2022 tarihinde 43.750 adet paya isabet eden 1.731.655 TL' lik, 17 Kasım 2022 tarihinde 3.639 adet paya isabet eden 236.053 TL' lik ve 28 Aralık 2022 tarihinde 122.500 paya isabet eden 9.964.652 TL' lik alımlar yapılmış olup, bu geri alınan payların şirket sermayesi içindeki toplam oranı % 0,398' dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 3.117.390 adet paya isabet eden 40.295.469 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,841' dir. 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 40.295.469 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir. Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir. 2019 yılında 24.999.945 TL geri alınmış paylardan, 1.201.865 TL, 2020 yılında 1.802.462 TL, 2021 yılında 2.231.620 TL, 2022 yılında 4.720.735 TL kar payları düşülerek ve 15.295.524 TL geri alım tutarı eklenerek 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 30.338.787 TL olmuştur. (31 Aralık 2021 - 19.763.998 TL ve 31 Aralık 2020 - 21.995.618 TL)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kira gelirleri	171.907.061	136.191.050
Toplam	171.907.061	136.191.050

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Verilen hizmet maliyeti	3.931.158	1.543.441
Toplam	3.931.158	1.543.441

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri	38.396.112	18.272.201
Toplam	38.396.112	18.272.201

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri (Dipnot 19)	12.264.333	5.845.396
Mali danışmanlık ve denetim giderleri	3.030.875	149.248
Dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetler	4.890.186	1.868.490
Kira giderleri	1.335.937	762.717
İnşaat ve Doğrama Bakım Onarım Gideri	1.855.309	1.951.445
Banka masrafları	337.092	350.493
Kamu ve meslek kuruluş katılma payı	265.185	223.027
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	692.332	51.476
Hukuksal danışmanlık giderleri	133.650	54.000
Diğer danışmanlık giderleri	244.696	357.419
Vergi resim ve harçlar	7.194.292	3.205.322
Güvenlik Hizmet Gideri	994.317	480.009
Sair Giderler	1.482.877	1.332.224
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.952.326	1.024.715
Diğer	1.722.705	616.220
Toplam	38.396.112	18.272.201

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maddi duran varlıklar (Dipnot 10)	551.417	33.772
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 11)	140.915	17.704
Toplam	<u>692.332</u>	<u>51.476</u>

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel ücretleri	11.127.520	5.437.652
Personel taşıma giderleri	114.127	25.490
Personel kıdem tazminatı giderleri	-	22.926
Personel yemek giderleri	76.288	14.844
Personel sağlık giderleri	13.095	10.177
Diğer personel giderleri	933.303	334.307
Toplam	<u>12.264.333</u>	<u>5.845.396</u>

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kambiyo karları	258.991.760	420.770.446
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 9)	2.339.259.171	715.293.200
Faiz gelirleri	43.511.124	41.463.596
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı	20.565.000	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	10.889.837	5.471.226
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	804.863	590.942
Diğer menkul kıymet satış kârları	1.077.598	303.126
Vade farkı gelirleri	532.546	39.512
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	199.883	90.389
Reeskont faiz gelirleri	15.755	1.198
Diğer	1.800.726	12.532
Toplam	<u>2.677.648.263</u>	<u>1.184.036.167</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kambiyo zararları	11.388.761	20.219.592
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	13.197.978	7.496.253
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	13.677.322	-
Bağış ve yardımlar	1.500.000	850.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	804.863	590.942
Reeskont faiz gideri	297.663	15.755
Diğer	1.319.380	1.166.025
Toplam	42.185.967	30.338.567

21. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Duran varlıklar satış karları	2.284.556	-
Temettü geliri	272.321	163.591
Toplam	2.556.877	163.591

Yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Duran varlıklar satış zararları	1.425.091	-
Toplam	1.425.091	-

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanma giderleri	617.476	998.011
Toplam	617.476	998.011

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Cari dönem vergisi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2022 yılı için %23’tür (2021 - %25). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko A.O için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla %20 olarak kullanılmıştır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Cari dönem vergisi	1.967.488	548.707
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 23 (b))	9.647.798	2.391.491
Toplam	<u>11.615.286</u>	<u>2.940.198</u>

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi öncesi kar / (zarar)	2.765.556.397	1.269.238.558
Yerel vergi oranı	%23	%25
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	636.077.971	317.309.640
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	-	1.097.126
İstisna konusu kazançlar ve diğer indirimler (*)	(623.520.150)	(315.369.327)
Vergi oranlarındaki değişimlerin etkisi	(942.535)	(97.241)
Toplam vergi gideri	<u>11.615.286</u>	<u>2.940.198</u>

(*) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir.

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

b) Ertelemiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Geçici gelir / (gider) farkları

	Birikmiş geçici farklar			Ertelemiş vergi varlıkları / yükümlülükleri		
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Vergi varlıkları</u>						
Kullanılabilir mali zararlar	42.127.515	39.506.690	23.375.710	8.425.503	7.901.338	4.675.142
<u>Vergi yükümlülükleri</u>						
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(366.535.580)	(212.474.678)	(107.831.455)	(73.307.116)	(42.494.936)	(21.566.291)
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü				(64.881.613)	(34.593.598)	(16.891.149)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(34.593.598)	(16.891.149)
Ertelemiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 23 (a))	(9.647.798)	(2.391.491)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(20.640.217)	(15.310.958)
Toplam	(64.881.613)	(34.593.598)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı	2.753.941.111	1.266.298.390
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	64.400.000	64.400.000
Geri alınmış paylar	(2.905.430)	(2.861.051)
Pay başına kazanç	44,7835	20,5772

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	155.983.643	753.822
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(297.663)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	453.405
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	95.101
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	81.643
Toplam (Dipnot 6)	155.685.980	1.383.971
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	140.487.380	214.319
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(15.755)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	180.225
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	1.134	2.612
Toplam (Dipnot 6)	140.472.759	397.156
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	25.007.412	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(1.198)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	2.898
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	1.846
Toplam (Dipnot 6)	25.006.214	4.744

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2022			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	18.466.232	8.560.647	4.350.744	129.464.857
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	69.189	-	1.200.000
Alarko Holding A.Ş.	1.138.557	785.347	555.694	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	425.130	-	-
Toplam	19.604.789	9.840.313	4.906.438	130.664.857

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2021			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.336.557	196.626	290.790	113.221.653
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	25.140	1.670.077
Alarko Holding A.Ş.	90.158	321.734	823.733	-
Toplam	3.426.715	518.360	1.139.663	114.891.730

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 2.670.582 TL ve 1.412.748 TL'dir.

26. 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:

i. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,6 ve 7)	155.685.980	2.165.613	-	118.156	222.367.350	2.291.503
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A- Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	155.685.980	2.165.613	-	118.156	222.367.350	2.291.503
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,6 ve 7)	140.472.759	1.191.317	-	75.584	127.973.453	314.672
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	16.066	-	-	-	-
A- Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	140.472.759	1.191.317	-	75.584	127.973.453	314.672
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2020						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,6 ve 7)	25.006.214	1.035.634	-	63.984	14.309.081	1.624.750
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	23.305	-	-	-	-
A- Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	25.006.214	1.035.634	-	63.984	14.309.081	1.624.750
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir :

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I + II +III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri (Dipnot 5)	125.346.944	200.504.090	3.108.460	9.498.073	92.175.516	95.722.041
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	2.276.511	2.293.235	2.293.235	-	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	1.383.971	1.383.971	1.383.971	-	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 6)	15.563.751	15.563.751	15.563.751	-	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 7)	41.033.799	41.033.799	27.582.753	-	13.451.046	-
Toplam	185.604.976	260.778.846	49.932.170	9.498.073	105.626.562	95.722.041

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I + II +III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	4.365.052	4.586.470	2.293.235	-	2.293.235	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	397.156	397.156	397.156	-	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 6)	7.591.689	7.591.689	7.591.689	-	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 7)	30.290.815	30.290.815	22.270.553	-	8.020.262	-
Toplam	42.644.712	42.866.130	32.552.633	-	10.313.497	-

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I + II +III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	6.281.146	6.879.703	2.293.235	-	4.586.468	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	4.744	4.744	4.744	-	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 6)	6.389.999	6.389.999	6.389.999	-	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 7)	9.541.407	9.541.407	3.916.378	-	5.625.029	-
Toplam	22.217.296	22.815.853	12.604.356	-	10.211.497	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

iii. Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 866.119.726 TL'dir (31 Aralık 2021 - 760.523.409 TL, 31 Aralık 2020 - 763.514.912 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 86.611.973 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 86.611.973 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	869.264.249	762.848.420	764.925.529
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	3.144.523	2.325.011	1.410.617
Net döviz pozisyonu (A-B)	866.119.726	760.523.409	763.514.912

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

iv. Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	128.407.490	6.867.335
2a. Parasal Finansal Varlıklar	144.456.559	7.725.652
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	272.864.049	14.592.987
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	596.400.200	31.895.959
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	596.400.200	31.895.959
9. TOPLAM VARLIKLAR	869.264.249	46.488.946
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	3.144.523	167.869
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.144.523	167.869
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.144.523	167.869
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	866.119.726	46.321.077
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	866.119.726	46.321.077

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

iv. Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	<u>31 Aralık 2021</u>	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	115.681.352	8.678.922
2a. Parasal Finansal Varlıklar	519.626.920	38.984.689
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	635.308.272	47.663.611
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	127.540.148	9.568.621
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	127.540.148	9.568.621
9. TOPLAM VARLIKLAR	762.848.420	57.232.232
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	2.325.011	174.119
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.325.011	174.119
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.325.011	174.119
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	760.523.409	57.058.113
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	760.523.409	57.058.113

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

iv. Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2020	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	19.545.830	2.662.738
2a. Parasal Finansal Varlıklar	644.395.027	87.786.258
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	663.940.857	90.448.996
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	100.984.672	13.757.193
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	100.984.672	13.757.193
9. TOPLAM VARLIKLAR	764.925.529	104.206.189
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	1.410.617	192.169
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.410.617	192.169
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.410.617	192.169
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	763.514.912	104.014.020
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	763.514.912	104.014.020

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

iv. Kur Riski (devamı)

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	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	86.611.973	(86.611.973)	76.052.341	(76.052.341)	76.351.491	(76.351.491)
2- ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	-	-	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	86.611.973	(86.611.973)	76.052.341	(76.052.341)	76.351.491	(76.351.491)
TOPLAM	86.611.973	(86.611.973)	76.052.341	(76.052.341)	76.351.491	(76.351.491)

v. Faiz Riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirket'in kredi sözleşmesi sabit faiz oranlı olup vadesi 10 yıldır.

Sabit faizli finansal araçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 5)	2.276.511	4.365.052	6.281.146
Banka kredileri (Dipnot 5)	125.346.944	-	-
Toplam	127.623.455	4.365.052	6.281.146

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 9.708.488 TL daha düşük/yüksek olacaktır (31 Aralık 2021 – 1.453.905 TL, 31 Aralık 2020 – 1.020.575 TL) (Dipnot:4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek
- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borç	256.763.949	78.683.053	40.810.386
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(224.666.353)	(128.290.389)	(15.935.243)
Net Borç	32.097.596	(49.607.336)	24.875.143
Toplam Özkaynak	5.841.940.731	3.142.549.904	1.893.549.014
Toplam Sermaye	5.874.038.327	3.092.942.568	1.918.424.157
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	1%	%0	1%

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

31 Aralık 2022	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/ Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	224.666.353	-	-	-	224.666.353
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	2.165.613	-	-	-	2.165.613
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	155.685.980	-	-	-	155.685.980
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	118.156	-	-	-	118.156
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	309.542.298	324.467.186	97.086.580	-	731.096.064
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	-	-	-	(127.623.455)	(127.623.455)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(15.563.751)	(15.563.751)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(1.383.971)	(1.383.971)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	-	-	-	(41.033.799)	(41.033.799)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

31 Aralık 2021	İtfa Edilmiş	Gerçeğe Uygun	Gerçeğe Uygun	İtfa Edilmiş	Defter Değeri
	Değerinden Gösterilen	Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan	Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan	Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	
	Finansal Varlıklar	Finansal Varlıklar	Finansal Varlıklar	Finansal Yükümlülükler	
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	128.290.389	-	-	-	128.290.389
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	1.191.317	-	-	-	1.191.317
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	140.472.759	-	-	-	140.472.759
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	75.584	-	-	-	75.584
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	386.747.440	136.277.257	14.540.750	-	537.565.447
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	-	-	-	(4.365.052)	(4.365.052)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(7.591.689)	(7.591.689)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(397.156)	(397.156)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	-	-	-	(30.290.815)	(30.290.815)
31 Aralık 2020					
	İtfa Edilmiş	Gerçeğe Uygun	Gerçeğe Uygun	İtfa Edilmiş	Defter Değeri
	Değerinden Gösterilen	Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan	Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan	Değerinden Gösterilen	
	Finansal Varlıklar	Finansal Varlıklar	Finansal Varlıklar	Finansal Yükümlülükler	
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	15.935.243	-	-	-	15.935.243
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	1.035.634	-	-	-	1.035.634
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	25.006.214	-	-	-	25.006.214
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	63.984	-	-	-	63.984
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	649.707.557	81.644.206	10.207.449	-	741.559.212
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	-	-	-	(6.281.146)	(6.281.146)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(6.389.999)	(6.389.999)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(4.744)	(4.744)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	-	-	-	(9.541.407)	(9.541.407)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

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 indirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.

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

Finansal Yükümlülükler

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

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

	31 Aralık 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	97.084.884	97.084.884	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	324.467.186	-	324.467.186	-

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	14.539.054	14.539.054	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	136.277.257	-	136.277.257	-

	31 Aralık 2020	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	10.205.753	10.205.753	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	81.644.206	-	81.644.206	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

28. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir. Bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye ve Rusya için yapılmıştır.

	Türkiye 31 Aralık 2022	Rusya 31 Aralık 2022	Düzeltilmeler	Toplam 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	141.252.381	30.654.680	-	171.907.061
Satışların Maliyeti (-)	(3.931.158)	-	-	(3.931.158)
BRÜT KAR	137.321.223	30.654.680	-	167.975.903
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.987.715)	(25.408.397)	-	(38.396.112)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.625.833.080	51.815.183	-	2.677.648.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(39.723.725)	(2.462.242)	-	(42.185.967)
ESAS FAALİYET KARI	2.710.442.863	54.599.224	-	2.765.042.087
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.556.877	-	-	2.556.877
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(1.425.091)	-	-	(1.425.091)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	42.983.938	-	(42.983.938)	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	2.754.558.587	54.599.224	(42.983.938)	2.766.173.873
Finansman Giderleri (-)	(617.476)	-	-	(617.476)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	2.753.941.111	54.599.224	(42.983.938)	2.765.556.397
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(1.967.488)	-	(1.967.488)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(9.647.798)	-	(9.647.798)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(11.615.286)	-	(11.615.286)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	2.753.941.111	42.983.938	(42.983.938)	2.753.941.111
DÖNEM KARI	2.753.941.111	42.983.938	(42.983.938)	2.753.941.111
DIĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	170.307.705	88.107.554	(88.107.554)	170.307.705

	Türkiye 31 Aralık 2022	Rusya 31 Aralık 2022	Toplam 31 Aralık 2022
Amortisman ve itfa gideri	175.551	516.781	692.332

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

28. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	Türkiye	Rusya		Toplam
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021	Düzeltilmeler	31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	122.022.298	14.168.752	-	136.191.050
Satışların Maliyeti (-)	(1.543.441)	-	-	(1.543.441)
BRÜT KAR	120.478.857	14.168.752	-	134.647.609
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.667.975)	(13.604.226)	-	(18.272.201)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.171.468.579	12.700.390	(132.802)	1.184.036.167
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(29.223.407)	(1.115.160)	-	(30.338.567)
ESAS FAALİYET KARI	1.258.056.054	12.149.756	(132.802)	1.270.073.008
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	163.591	-	-	163.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	4.255.675	-	(4.255.675)	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.262.475.320	12.149.756	(4.388.477)	1.270.236.599
Finansman Giderleri (-)	(998.011)	-	-	(998.011)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	1.261.477.309	12.149.756	(4.388.477)	1.269.238.588
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(548.707)	-	(548.707)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.391.491)	-	(2.391.491)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.940.198)	-	(2.940.198)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.261.477.309	9.209.558	(4.388.477)	1.266.298.390
DÖNEM KARI	1.261.477.309	9.209.558	(4.388.477)	1.266.298.390
DIĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	36.461.080	77.198.459	(32.165.755)	81.493.784

	Türkiye	Rusya		Toplam
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021		31 Aralık 2021
Amortisman ve itfa gideri	23.296	28.180		51.476
	Türkiye	Rusya	Düzeltilmeler	Toplam
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
Toplam Varlıklar	6.014.537.431	397.408.215	(313.240.966)	6.098.704.680
Toplam Yükümlülükler	168.457.973	88.305.976	-	256.763.949

	Türkiye	Rusya		Toplam
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021	Düzeltilmeler	31 Aralık 2021
Toplam Varlıklar	3.095.184.874	221.541.604	(95.493.521)	3.221.232.957
Toplam Yükümlülükler	35.152.196	43.530.857	-	78.683.053

	Türkiye	Rusya		Toplam
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2020	Düzeltilmeler	31 Aralık 2020
Toplam Varlıklar	1.827.244.961	118.154.744	(11.040.305)	1.934.359.400
Toplam Yükümlülükler	17.150.292	23.660.094	-	40.810.386

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Türkiye'nin güney doğu kesiminde pek çok ilimizi etkileyen bir deprem meydana gelmiştir. Grup'un faaliyetlerini yürüttüğü bölge göz önünde bulundurulduğunda Grup operasyonları üzerinde direkt bir etki beklenmemektedir.

30. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	255.425	104.000	90.000
Toplam	<u>255.425</u>	<u>104.000</u>	<u>90.000</u>

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

a) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9)	915.212.007	855.309.827	370.900.402
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 10)	50.089.023	34.169.749	19.005.977
Toplam	<u>965.301.030</u>	<u>889.479.576</u>	<u>389.906.379</u>

b) Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılının Şubat ayı sonunda başlayan olaylara ilişkin gelişmeleri yönetim takip etmektedir. Bu durumun Şirket faaliyetleri ve finansal tablolar üzerindeki etkileri Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş ve 31 Aralık 2022 finansal tablolarında herhangi bir etkisinin olmadığı sonucuna varılmıştır. Ancak, rapor tarihi itibarıyla krizin seyrinin belirsiz olması sebebiyle, küresel ölçekte yaşanabilecek gelişmelerin, bu gelişmelerin küresel ve bölgesel ekonomiye olası yansımalarının, Şirket operasyonlardaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	942.311.438	661.670.383
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)	4.540.796.735	2.193.532.872
C	İştirakler	Md. 24/(b)	313.242.662	95.495.217
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		218.186.596	144.486.402
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	6.014.537.431	3.095.184.874
E	Finansal Borçlar	Md. 31	127.623.455	4.365.052
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	5.846.079.458	3.060.032.678
	Diğer Kaynaklar		40.834.518	30.787.144
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	6.014.537.431	3.095.184.874
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2022	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	208.925.567	123.791.960
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)	278.221.735	131.266.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	313.240.966	95.493.521
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrınakdi Krediler	Md. 31	1.454.103.750	3.109.847
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)	97.084.884	14.539.054

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari /
			31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Azami Oran
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)	% 75,50	% 70,87	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 20,88	% 24,46	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 5,21	% 3,09	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,63	% 4,24	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 27,06	% 0,24	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3,47	% 4,00	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 1,61	% 0,47	≤ % 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %4,63 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarına göre %75,50 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarına göre %20,88 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %3,47 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.