ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU **1-2**

ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **3**

ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **4**

ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU **5**

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR **6-34**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		**1.357.276.598**	**468.475.851**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	110.899.391	211.217.070
Finansal Yatırımlar	4	922.114.374	37.609.284
Ticari Alacaklar		248.719.161	156.231.854
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*6,16*	*248.117.820*	*155.685.980*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*601.341*	*545.874*
Diğer Alacaklar		619.071	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*619.071*	-
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		71.211.542	59.652.800
Diğer Dönen Varlıklar		348.805	386.612
Ara Toplam		1.357.184.079	468.369.355
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		92.519	106.496
Duran Varlıklar		**5.351.589.118**	**5.546.061.580**
Finansal Yatırımlar	4	146.576.191	693.486.780
Diğer Alacaklar		118.156	118.156
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*118.156*	*118.156*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	8	336.383.736	313.240.966
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.867.416.282	4.537.525.000
Maddi Duran Varlıklar		167.473	203.336
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		927.280	1.107.651
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		*927.280*	*1.107.651*
Peşin Ödenmiş Giderler		-	379.691
TOPLAM VARLIKLAR		**6.708.865.716**	**6.014.537.431**

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**63.984.252**	**50.399.454**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	2.276.511
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	33.258.504	11.901.067
Ticari Borçlar		21.597.101	16.776.836
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*6,16*	*1.385.018*	*1.383.971*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*20.212.083*	*15.392.865*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.832.880	2.911.262
Diğer Borçlar		4.735.476	16.443.815
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*4.735.476*	*16.443.815*
Ertelenmiş Gelirler		315.863	88.767
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.244.428	1.196
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**226.443.366**	**118.058.519**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	219.556.101	113.445.877
Diğer Borçlar		5.095.031	3.581.453
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*5.095.031*	*3.581.453*
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.792.234	1.031.189
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*10*	*1.792.234*	*1.031.189*
ÖZKAYNAKLAR		**6.418.438.098**	**5.846.079.458**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,11	144.900.000	64.400.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	963.372	963.372
Geri Alınmış Paylar (-)	11	(31.666.212)	(30.338.787)
Ortak Kontrole Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	8	(21.367.247)	(21.367.247)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		144.930.709	95.422.555
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	*4*	*145.313.040*	*95.823.429*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		*(382.331)*	*(400.874)*
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		142.338.550	118.911.864
-Yabancı Para Çevrim Farkları		*142.338.550*	*118.911.864*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	89.501.678	69.176.253
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	11	5.335.386.023	2.794.970.337
Net Dönem Karı / (Zararı)	15	613.451.225	2.753.941.111
TOPLAM KAYNAKLAR		**6.708.865.716**	**6.014.537.431**

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak 2023	1 Temmuz 2023	1 Ocak 2022	1 Temmuz 2022
	Dipnot	30 Eylül 2023	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	241.334.160	197.638.014	129.925.445	102.954.836
Satışların Maliyeti (-)	12	(4.112.523)	(1.270.502)	(2.743.445)	(861.151)
BRÜT KAR		**237.221.637**	**196.367.512**	**127.182.000**	**102.093.685**
Genel Yönetim Giderleri (-)		(17.798.404)	(6.878.056)	(9.573.874)	(2.819.602)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	393.528.741	91.615.223	313.271.136	113.195.681
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(39.652.665)	(12.628.423)	(42.523.609)	(2.138.720)
ESAS FAALİYET KARI		**573.299.309**	**268.476.256**	**388.355.653**	**210.331.044**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		34.583.951	6.483.788	505.274	10
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	8	5.791.084	2.945.301	1.068.734	989.354
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**613.674.344**	**277.905.345**	**389.929.661**	**211.320.408**
Finansman Giderleri (-)		(223.119)	-	(568.560)	(47.865)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**613.451.225**	**277.905.345**	**389.361.101**	**211.272.543**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		**-**	**-**	**-**	**-**
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	15	**613.451.225**	**277.905.345**	**389.361.101**	**211.272.543**
DÖNEM KARI		**613.451.225**	**277.905.345**	**389.361.101**	**211.272.543**
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,11	49.489.611	57.244.562	55.018.713	30.771.172
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		18.543	17.617	(87.615)	13.714
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar		23.426.686	(29.415.312)	142.983.266	4.350.277
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**72.934.840**	**27.846.867**	**197.914.364**	**35.135.163**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**686.386.065**	**305.752.212**	**587.275.465**	**246.407.706**
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	**4,4548**	**2,0188**	**2,8126**	**1,5264**

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					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)		
	Ödenmiş Sermaye	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Geri Alınmış Paylar**	**Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi**	**Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)**	**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları**	**Yabancı Para Çevrim Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)**	**Net Dönem Karı / (Zararı)**	**Özkaynaklar**
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
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	10.304.000	1.144.913.309	(1.155.217.309)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	55.018.713	(87.615)	142.983.266	-	-	389.361.101	587.275.465
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	(21.367.247)	-	-	-	-	-	-	(21.367.247)
Kar Payları (Dipnot11)	-	-	4.720.735	-	-	-	-	(4.720.735)	4.720.735	(106.260.000)	(101.539.265)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(5.094.819)	-	-	-	-	5.094.819	(5.094.819)	-	(5.094.819)
30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	64.400.000	963.372	(20.138.082)	(21.367.247)	68.296.312	(142.810)	173.787.576	58.975.548	2.805.171.042	389.361.101	3.519.306.812
1 Ocak 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	64.400.000	963.372	(30.338.787)	(21.367.247)	95.823.429	(400.874)	118.911.864	69.176.253	2.794.970.337	2.753.941.111	5.846.079.458
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	18.998.000	2.622.243.111	(2.641.241.111)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	49.489.611	18.543	23.426.686	-	-	613.451.225	686.386.065
Sermaye Artırımı	80.500.000		-					-	(80.500.000)	-	-
Kar Payları (Dipnot 11)	-	-	5.654.321	-	-	-	-	(5.654.321)	5.654.321	(112.700.000)	(107.045.679)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / (Azalış)	-	-	(6.981.746)	-	-	-	-	6.981.746	(6.981.746)	-	(6.981.746)
30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	144.900.000	963.372	(31.666.212)	(21.367.247)	145.313.040	(382.331)	142.338.550	89.501.678	5.335.386.023	613.451.225	6.418.438.098

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2022 30 Eylül 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		**179.367.796**	**250.618.785**
Dönem Karı / (Zararı)		**613.451.225**	**389.361.101**
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		**(347.089.562)**	**(109.665.227)**
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		225.179	103.995
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		779.588	225.467
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13	(50.817.678)	(31.567.223)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(291.348.531)	(56.686.683)
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	8	(5.791.084)	(1.068.734)
-Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	(20.565.000)
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(323.330)	(232.953)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	13,14	186.294	125.904
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(95.127.265)**	**(2.234.406)**
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla ile İlgili Düzeltmeler	6	(93.066.771)	3.442.071
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(619.071)	(42.572)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	4.820.265	4.008.153
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(10.194.761)	(7.436.106)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		3.933.073	(2.205.952)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**171.234.398**	**277.461.468**
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	-	(564.859.916)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	8.133.398	538.017.233
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(276.882.994)**	**(78.904.014)**
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-	(108.023.200)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(8.945)	(1.253.475)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	39.640.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(329.891.282)	(42.285.326)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		398.023	2.500.000
Alınan Temettüler		6.468.170	272.321
Alınan Faiz		46.151.040	30.245.666
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(2.802.481)**	**(108.771.541)**
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(6.981.746)	(5.094.819)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	124.800.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(11.075.426)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(2.499.630)	(2.137.457)
Ödenen Temettüler		(107.045.679)	(101.539.265)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		**(100.317.679)**	**62.943.230**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	211.217.070	124.106.632
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	**3**	**110.899.391**	**187.049.862**

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023		**31 Aralık 2022**	
Ortaklar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	23.784.396	16,42	10.570.843
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	50.400.230	34,78	22.400.102
Halka Arz	48,77	70.668.401	48,77	31.408.178
Diğer (*)	0,03	46.973	0,03	20.877
Toplam	**100,00**	**144.900.000**	**100,00**	**64.400.000**

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

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 963.372 TL tutarındadır (Dipnot 11 (b)).

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 13'tür (31 Aralık 2022: 12).

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.

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

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki bireysel finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2022-%100 ortaklık payı).

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Ekim 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Kullanılan Para Birimi

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibariyle 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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. 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 uygulanacaktır.

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

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. 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 veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş 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. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (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 olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar 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.

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklilerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Adım Model Kurallar

Mayıs 2023'te UMSK, İkinci Adım gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir muafiyet getiren UMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Adım Model Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine UMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir.

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

UMS 7 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

Mayıs 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansman anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansman anlaşmaları; bir ya da daha fazla finans kuruluşunun işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi kabul ettiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi gerçekleştirdiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların şartları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ve bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, UFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansman anlaşmaları açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

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

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

(a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli özet finansal durum tabloları ve özet finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet nakit akış ve özet özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8 İşletme Birleşmeleri

1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemi içinde gerçekleşen işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

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

Şirket, Marksistskaya Sok., No.16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulun 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 Aralık 2022
İşlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri	86.655.953
Satın alma bedeli	(108.023.200)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	**(21.367.247)**

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	20.190.450	208.925.567
Vadesiz TL mevduat	332.643	102.078.292
Vadesiz döviz mevduat	192	-
Vadeli döviz mevduat (*)	19.857.615	106.847.275
Likit fonlar	90.708.941	2.291.503
Toplam	**110.899.391**	**211.217.070**

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,00 ve %3,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 14.674 TL'dir (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatının faiz oranı % 2,50 ve %3,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 201.066 TL dir).

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	451.700.301	% 2,88	22 Mart 2024	17.249.930	% 2,88	22 Mart 2023
Toplam	**451.700.301**			**17.249.930**		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Kısa Vadeli Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
-ABD Doları Eurobond (*)	29.808.695	% 3,18	10 Şubat 2024	20.359.354	% 3,18	10 Şubat 2023
-ABD Doları Eurobond (*)	440.605.378	% 3,18	10 Ağustos 2024	-	-	-
Toplam	**470.414.073**			**20.359.354**		

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	292.292.368	%2,88	22 Mart 2024
Toplam	**-**			**292.292.368**		

Gerçeğe Uygun Değerinden Gösterilen Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	304.107.832	% 3,18	10 Ağustos 2024
Toplam	**-**			**304.107.832**		

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.(*)	-	1.312	-	1.312
Alarko Enerji A.Ş. (*)	-	241	-	241
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.(*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	146.574.495	-	97.084.884
Toplam	**-**	**146.576.191**	**-**	**97.086.580**

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 95.823.429 TL değer artışı, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 49.489.611 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 145.313.040 TL olmuştur. (Dipnot 11(c)).

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

5. BOÇLANMALAR

30 Eylül 2023 ve ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	33.258.504	11.901.067
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.276.511
Toplam	**33.258.504**	**14.177.578**

30 Eylül 2023 ve ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli kredi borçları	219.556.101	113.445.877
Toplam	**219.556.101**	**113.445.877**

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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	Banka Kredileri 30 Eylül 2023	Kiralamalar 30 Eylül 2023	Banka Kredileri 31 Aralık 2022	Kiralamalar 31 Aralık 2022
1 Yıl içerisinde	33.258.504	-	11.901.067	2.276.511
1 – 2 Yıl arası	43.474.682	-	13.935.941	-
2 – 3 Yıl arası	43.054.153	-	20.684.330	-
3 – 4 Yıl arası	34.748.392	-	17.675.667	-
4 Yıl ve üzeri	98.278.874	-	61.149.939	-
Toplam	**252.814.605**	**-**	**125.346.944**	**2.276.511**

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	601.341	545.874
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16 (a))	248.117.820	155.685.980
Toplam	**248.719.161**	**156.231.854**

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2022: 5 ile 10 gün).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	20.212.083	15.392.865
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	1.385.018	1.383.971
Toplam	**21.597.101**	**16.776.836**

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2022: 15 gün).

7. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2023				31 Aralık 2022			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
Büyükçekmece Arsası								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	333.840.000	29 Aralık 2022	3.271.735	-	333.840.000	29 Aralık 2022
Toplam	**3.271.735**	**-**	**333.840.000**		**3.271.735**	**-**	**333.840.000**	

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

Şirket'in gayrimenkulleri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlenmiştir.

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlenen yatırımlar aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Ortaklık payı %	Ortaklık Tutarı	Ortaklık payı %	Ortaklık Tutarı
Mosalarko A.O.	100	336.383.736	100	313.240.966
Toplam		**336.383.736**		**313.240.966**

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	313.240.966	95.493.521
Girişler	-	108.023.200
Dönem karı	5.791.084	1.068.734
Diğer kapsamlı gelir	23.426.686	142.983.266
Alınan temettüler	(6.075.000)	-
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi (*)	-	(21.367.247)
Kapanış bakiyesi	**336.383.736**	**326.201.474**

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko A.O.	422.314.607	90.069.598	397.408.215	88.305.976

	1 Ocak 2023- 30 Eylül 2023		1 Ocak 2022- 30 Eylül 2022	
	Hasılat	Net dönem karı / zararı	Hasılat	Net dönem karı / zararı
Mosalarko A.O.	30.683.870	5.791.084	20.565.135	1.068.734

(*) Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi uyarınca, satın alma bedeli ile işlem tarihindeki net varlıkların gerçeğe uygun değeri arasındaki farktır.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla	2.190.261.137
İlaveler (*)	18.466.232
İlaveler (**)	57.443.858
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (***)	(19.075.000)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	2.290.428.773
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla	**4.537.525.000**
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla	4.537.525.000
İlaveler (*)	62.468.421
İlaveler (**)	267.422.861
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla	**4.867.416.282**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 957.493.226 TL ve 655.732.007 TL'dir (Dipnot 21).

(*) Hillside Beach Club Tatil Köyü için yapılan yatırımlardır.
(**) 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 devir işlemleri 30 Eylül 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 39.640.000 TL+KDV tutarındaki satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	
Gayrimenkul Adı	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
Toplam		**4.537.525.000**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

Gayrimenkul Adı	**Kullanılan Değerleme Yöntemleri**	**Esas Alınan Değerleme Yöntemi**
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
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
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	
Gayrimenkul Adı	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
Toplam		**4.537.525.000**

Gayrimenkul Adı	**Kullanılan Değerleme Yöntemleri**	**Esas Alınan Değerleme Yöntemi**
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
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
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.004.545	739.834
İzin Karşılığı	787.689	291.355
Toplam	**1.792.234**	**1.031.189**

b) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.706.639.070	1.454.103.750
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	**1.706.639.070**	**1.454.103.750**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat senetleri	2.365.065	1.623.583
Alınan teminat mektupları	135.267.585	119.155.410
Alınan kefaletler	1.872.000.000	1.872.000.000
Toplam	**2.009.632.650**	**1.992.778.993**

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

f) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki özet bireysel finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

11. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 150.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi sırasıyla 144.900.000 TL ve 64.400.000 TL' dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde sırasıyla 14.490.000.000 adet ve 6.440.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

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

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 49.489.611 TL değer artışı ve 82.545.830 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 89.501.678 TL'dir (31 Aralık 2022 – 69.176.253 TL).

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

a) I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Olağanüstü yedekler	2.794.970.337	1.660.631.817
Geçmiş yıl karları	2.540.415.686	1.134.338.520
Toplam	**5.335.386.023**	**2.794.970.337**

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2022 yılına ait finansal tablolarında yer alan 2.753.941.111 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 1.500.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 2.755.441.111 TL net dağıtılabilir dönem kârının, 193.200.000 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak dağıtılmasına, kar dağıtımının 112.700.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 80.500.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine, dağıtılacak kâr payı üzerinden 18.998.000 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, nakit kâr payı dağıtımına 25 Nisan 2023 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul'da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 25 Nisan 2023 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplara aktarılmıştır. 15 Haziran 2023 tarihinde başlayan %125 oranındaki bedelsiz sermaye artırım işleminde, kaydileşmiş pay senetlerinin artırım karşılıkları ilgili üyelerin müşteri hesaplarına 19 Haziran 2023 tarihinde alacak kaydedilmiştir.

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 alımına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır. Sözkonusu 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 alımına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Sözkonusu 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.

11. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

f) Geri alınmış paylar (devamı)

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 alımına konu olabilecek azami pay tutarının 1.000.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Sözkonusu 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. 20 Mart 2023 tarihinde 24.800 adet paya isabet eden 1.499.430 TL'lik, 21 Mart 2023 tarihinde 25.000 adet paya isabet eden 1.497.375 TL'lik, 22 Mart 2023 tarihinde 25.000 adet paya isabet eden 1.488.085 TL'lik, 28 Mart 2023 tarihinde 22.850 adet paya isabet eden 1.498.371 TL'lik ve 29 Mart 2023 tarihinde 16.000 adet paya isabet eden 998.485 TL' lik alımlar yapılmış olup, bu geri alınan payların şirket sermayesi içindeki toplam oranı %0,176' dır.

Sermaye artışı sonrası, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 7.269.840 adet paya isabet eden 47.277.215 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 5,017'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 47.277.215 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 ve 15.295.524 TL geri alım tutarı eklenerek, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 5.654.321 TL ve 6.981.746 TL geri alım tutarı eklenerek 31.666.212 TL olmuştur. (31 Aralık 2022-30.338.787 TL)

12. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Kira gelirleri	239.997.728	197.450.115	129.925.445	102.954.836
Diğer	1.336.432	187.899	-	-
Toplam	**241.334.160**	**197.638.014**	**129.925.445**	**102.954.836**

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Verilen hizmet maliyeti	4.112.523	1.270.502	2.743.445	861.151
Toplam	**4.112.523**	**1.270.502**	**2.743.445**	**861.151**

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Kambiyo karları	313.367.239	55.665.928	247.695.673	72.202.365
Faiz gelirleri	51.040.797	18.404.029	31.567.223	12.753.449
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı	-	-	20.565.000	20.565.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	19.425.237	12.041.142	10.307.633	6.341.351
Vade farkı gelirleri	4.385.325	3.145.080	1.404.338	1.087.137
Diğer menkul kıymet satış kârları	3.032.772	2.038.519	324.878	142.577
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	277.137	111.177	112.854	45.663
Reeskont faiz gelirleri	297.663	-	15.755	-
Diğer	1.702.571	209.348	1.277.782	58.139
Toplam	**393.528.741**	**91.615.223**	**313.271.136**	**113.195.681**

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Kambiyo zararları	18.222.618	5.287.801	8.649.941	(524.810)
Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer azalışı	-	(4.576.172)	22.034.302	(4.096.993)
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi tahsis	19.425.237	12.041.142	11.423.214	6.716.819
Bağış ve yardımlar	1.104.000	-	-	-
Reeskont faiz giderleri	875.119	(147.963)	414.064	43.046
Diğer	25.691	23.615	2.088	658
Toplam	**39.652.665**	**12.628.423**	**42.523.609**	**2.138.720**

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022
Dönem karı	613.451.225	389.361.101
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	144.900.000	144.900.000
Geri alınmış paylar	(7.194.513)	(6.466.286)
Pay başına kazanç	4,4548	2,8126

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023	
	Alacaklar	Borçlar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	248.992.939	995.584
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(875.119)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	154.902
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	-	234.532
Toplam (Dipnot 6)	**248.117.820**	**1.385.018**

	31 Aralık 2022	
	Alacaklar	Borçlar
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	155.983.643	753.822
Eksi: Ertelenmiş 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**

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak – 30 Eylül 2023			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	12.468.421	16.345.347	479.340	55.039.014
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	32.525.689	1.813	-	1.800.000
Alarko Holding A.Ş.	8.947	1.251.515	1.604.476	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	1.350.182	-	-
Toplam	**45.003.057**	**18.948.857**	**2.083.816**	**56.839.014**

	1 Ocak – 30 Eylül 2022			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	18.466.232	5.939.133	4.350.744	36.649.302
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	900.000
Alarko Holding A.Ş.	1.042.349	493.781	524.194	-
Toplam	**19.508.581**	**6.432.914**	**4.874.938**	**37.549.302**

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 5.879.200 TL ve 2.000.137 TL'dir.

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 990.349.013 TL'dir (31 Aralık 2022 – 866.119.726 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 99.034.901 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 99.034.901 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Döviz cinsinden varlıklar	994.841.914	869.264.249
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	4.492.901	3.144.523
Net döviz pozisyonu (A-B)	**990.349.013**	**866.119.726**

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**
1. Ticari Alacaklar	52.869.733	1.931.195
2a. Parasal Finansal Varlıklar	941.972.181	34.407.806
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	994.841.914	36.339.001
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	994.841.914	36.339.001
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	4.492.901	163.819
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.492.901	163.819
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.492.901	163.819
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	990.349.013	36.175.182
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	990.349.013	36.175.182

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

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

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

Kur Riski (devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023		**31 Aralık 2022**	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	99.034.901	(99.034.901)	86.611.973	(86.611.973)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	99.034.901	(99.034.901)	86.611.973	(86.611.973)
TOPLAM	**99.034.901**	**(99.034.901)**	**86.611.973**	**(86.611.973)**

18. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal Araçlar

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

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

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme 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. Alim satım amaçlı yatırımların gerçeğe uygun değerleri direkt ya da endirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.

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

Finansal Varlıklar (devamı)

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

Finansal Yükümlülükler

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2023	1. Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	146.574.495	146.574.495	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	470.414.073	-	470.414.073	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2022	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	-

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 9)	957.493.226	655.732.007
Maddi Duran Varlıklar	681.105	268.863
Toplam	**958.174.331**	**656.000.870**

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2023**	**Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	1.179.588.260	942.311.438
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)	4.870.688.017	4.540.796.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	336.385.432	313.242.662
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		322.204.007	218.186.596
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md. 3/(p)	**6.708.865.716**	**6.014.537.431**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	252.814.605	127.623.455
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	6.418.438.098	5.846.079.458
	Diğer Kaynaklar		37.613.013	40.834.518
D	**Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)**	Md. 3/(p)	**6.708.865.716**	**6.014.537.431**

	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2023**	**Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022**
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)	20.190.450	208.925.567
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	278.221.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	336.383.736	313.240.966
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.706.639.070	1.454.103.750
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)	146.574.495	97.084.884

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 72,60	% 75,50	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 22,60	% 20,88	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 5,01	% 5,21	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,15	% 4,63	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 30,53	% 27,06	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,30	% 3,47	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 2,18	% 1,61	≤% 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (c) bendi "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %4,15 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (a) bendi "Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar." şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %72,60 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (b) bendi "Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında yatırım yapabilirler." şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolarına göre %22,60 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, "...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10' u oranında yatırım yapabilirler." hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2023 tarihli bireysel finansal tablolara göre, bu oran %0,30 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.