

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığı (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 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.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak 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.

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.6, Dipnot 8 ve Dipnot 27'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 23.323.109.067 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının % 96'sını oluşturmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, ofis, fabrika binası ve arsalarından oluşmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam net 2.528.884.275 TL değer azalışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer giderler" ve "esas faaliyetlerden diğer giderler" hesaplarında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metotları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde uyguladığı prosedürlerin değerlendirilmesi. - Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin, tarafsızlıklarının ve yeterliliklerinin değerlendirilmesi, - Değerleme raporlarında tespit edilen gayrimenkul değerlerine ilişkin kullanılan değerleme yöntemleri ile gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, varsayımların (iskonto oranı, doluluk oranı, metrekare birim maliyeti vb.) tutarlılığı ve uygunluğunun gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi - Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve konsolide finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve - Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili konsolide finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Dikkat Çekilen Husus-Karşılaştırmalı Bilgiler

2.3 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Grup'un karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Diğer Husus - Karşılaştırmalı Bilgiler

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 (1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunun elde edildiği) tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları 2.3 numaralı dipnotta açıklanan düzeltmeler öncesinde başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 8 Mart 2025 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin yürüttüğümüz bağımsız denetim kapsamında, Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablolarını ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu yeniden düzenlemek için yapılan ve 2.3 numaralı dipnotta açıklanan düzeltmeleri de ayrıca denetlemiş bulunuyoruz. Grup'un 2.3 numaralı dipnotta açıklanan düzeltmeler öncesinde, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi, sınırlı bağımsız denetimi veya bunlara yönelik herhangi bir prosedürü uygulamak için görevlendirilmediğimizden, bir bütün olarak 31 Aralık 2024 tarihli söz konusu konsolide finansal tablolara ilişkin bir denetim görüşü veya başka bir güvence vermiyoruz. Görüşümüze göre, 2.3 numaralı dipnotta açıklanan söz konusu düzeltmeler uygundur ve doğru bir biçimde uygulanmıştır.

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.

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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 halinde, 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 yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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 5 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK 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.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Hakan Ölekli, SMMM
Sorumlu Denetçi
5 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER	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.....	6-78

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Yeniden Düzenlenmiş(*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		787.856.597	2.440.799.241	3.449.190.199
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	141.121.119	455.063.635	327.729.879
Finansal Yatırımlar	4	-	1.122.656.673	1.915.881.892
Ticari Alacaklar		28.176.150	406.345.356	564.175.603
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	22.703.107	401.774.503	558.158.326
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	5.473.043	4.570.853	6.017.277
Diğer Alacaklar		1.629.228	2.134.583	2.403.898
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.629.228	2.134.583	2.403.898
Stoklar		4.306	4.923	100.966.546
Peşin Ödenmiş Giderler	13	530.296.003	435.837.569	514.020.724
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	23	28.004.285	16.199.351	22.789.707
Diğer Dönen Varlıklar		58.203.081	2.019.653	684.452
Ara Toplam		787.434.172	2.440.261.743	3.448.652.701
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	14	422.425	537.498	537.498
Duran Varlıklar		23.454.002.507	21.142.741.993	18.479.123.073
Finansal Yatırımlar	4	120.684.091	142.612.184	202.770.268
Diğer Alacaklar		650.407	812.851	223.162
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	650.407	812.851	223.162
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	23.323.109.067	20.986.876.161	18.257.513.072
Maddi Duran Varlıklar	9	8.173.699	10.132.231	15.427.030
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.385.243	2.308.566	3.189.541
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.385.243	2.308.566	3.189.541
TOPLAM VARLIKLAR		24.241.859.104	23.583.541.234	21.928.313.272

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.3'e bakınız.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	1 Ocak 2024
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.148.877.523	731.538.215	488.788.498
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.010.626.585	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	679.756.382	615.516.282	299.295.344
Ticari Borçlar		313.960.006	50.905.569	71.769.436
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	241.601.256	14.885.773	11.653.645
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	72.358.750	36.019.796	60.115.791
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	23.764.834	14.280.610	15.277.898
Diğer Borçlar		18.636.974	43.910.706	89.635.304
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	18.636.974	43.910.706	89.635.304
Ertelenmiş Gelirler		-	419.797	443.162
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	102.132.742	6.505.251	8.776.059
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	-	3.591.295
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.535.991.130	5.413.472.986	1.112.768.305
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.503.610.482	1.501.835.219	913.863.324
Diğer Borçlar		125.489.599	32.977.434	35.689.078
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	125.489.599	32.977.434	35.689.078
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.646.473	5.256.512	3.674.137
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	5.646.473	5.256.512	3.674.137
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	3.901.244.576	3.873.403.821	159.541.766
ÖZKAYNAKLAR		15.556.990.451	17.438.530.033	20.326.756.469
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.556.990.451	17.438.530.033	20.326.756.469
Ödenmiş Sermaye	1,15	289.800.000	289.800.000	144.900.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	2.104.174.214	2.104.174.214	2.036.401.492
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(215.310.658)	(215.310.658)	(215.870.407)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(796.977.295)	(796.977.295)	(796.977.295)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		82.971.107	104.995.887	165.038.507
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	83.461.648	105.389.741	165.422.327
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(490.541)	(393.854)	(383.820)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		61.737.006	(111.092.070)	135.453.290
-Yabancı Para Çevrim Farkları		61.737.006	(111.092.070)	135.453.290
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	606.714.825	599.915.300	575.682.312
Geçmiş Yıllar Karları	15	15.456.225.130	14.758.672.159	15.640.295.225
Net Dönem Karı / (Zararı)	24	(2.032.343.878)	704.352.496	2.641.833.345
TOPLAM KAYNAKLAR		24.241.859.104	23.583.541.234	21.928.313.272

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.3'e bakınız.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş (*) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 31 Aralık 2024
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	554.616.277	484.409.921
Satışların Maliyeti (-)	16	(115.733.267)	(30.117.471)
BRÜT KAR		438.883.010	454.292.450
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(178.081.752)	(147.390.877)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	418.375.225	2.438.435.258
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(2.666.160.954)	(894.011.647)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(1.986.984.471)	1.851.325.184
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	3.599.222	4.105.379
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI /(ZARARI)		(1.983.385.249)	1.855.430.563
Finansman Giderleri (-)	21	(286.699.821)	(296.327.492)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	319.611.059	(358.167.504)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)		(1.950.474.011)	1.200.935.567
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	23	(100.787.150)	(6.904.453)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	23	18.917.283	(489.678.618)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	23	(81.869.867)	(496.583.071)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		(2.032.343.878)	704.352.496
DÖNEM KARI /(ZARARI)	24	(2.032.343.878)	704.352.496
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar /(Kayıplar)	4,15	(21.928.093)	(60.032.586)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	12	(177.961)	(64.898)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		81.274	54.864
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
-Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		172.829.076	(246.545.360)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		150.804.296	(306.587.980)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		(1.881.539.582)	397.764.516
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)			
-Sürdürülen Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	24	(7,3834)	2,5589

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.3'e bakınız.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Kontrolde 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 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	2.036.401.492	(215.870.407)	(796.977.295)	165.422.327	(383.820)	736.264.732	575.682.312	15.244.632.239	2.436.684.889	20.326.756.469
Geçmiş Dönem Hatalarının Düzeltilmesinden Kaynaklanan Artış (Azalış) (Dipnot 2.3)	-	-	-	-	-	-	(600.811.442)	-	395.662.986	205.148.456	-
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	144.900.000	2.036.401.492	(215.870.407)	(796.977.295)	165.422.327	(383.820)	135.453.290	575.682.312	15.640.295.225	2.641.833.345	20.326.756.469
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	24.792.737	2.605.883.876	(2.630.676.613)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(60.032.586)	(10.034)	(246.545.360)	-	-	704.352.496	397.764.516
Sermaye Arttırımı	144.900.000	67.772.722	-	-	-	-	-	-	(212.672.722)	-	-
Kar Payları (Dipnot 15)	-	-	559.749	-	-	-	-	(559.749)	559.749	(11.156.732)	(10.596.983)
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Azalış (Dipnot 23)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.275.393.969)	-	(3.275.393.969)
31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	2.104.174.214	(215.310.658)	(796.977.295)	105.389.741	(393.854)	(111.092.070)	599.915.300	14.758.672.159	704.352.496	17.438.530.033
1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	2.104.174.214	(215.310.658)	(796.977.295)	105.389.741	(393.854)	(111.092.070)	599.915.300	14.758.672.159	704.352.496	17.438.530.033
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	6.799.525	697.552.971	(704.352.496)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(21.928.093)	(96.687)	172.829.076	-	-	(2.032.343.878)	(1.881.539.582)
31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	2.104.174.214	(215.310.658)	(796.977.295)	83.461.648	(490.541)	61.737.006	606.714.825	15.456.225.130	(2.032.343.878)	15.556.990.451

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.3’e bakınız.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Yeniden Düzenlenmiş (*)
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	2025	2024
Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	1.564.307.933	817.274.912
Dönem karı / (zararı)	(2.032.343.878)	704.352.496
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	3.194.554.660	139.612.236
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10 1.645.297	1.891.698
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12 2.558.382	2.528.848
- Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	(21.303.507)	(85.674.418)
- Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	367.705.424	324.809.938
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	561.188.235	65.251.920
- Gerçeğe uygun değer kayıpları/ kazançları ile ilgili düzeltmeler	8 2.528.884.275	(1.011.021.237)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	23 81.869.867	496.583.071
- Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(327.993.313)	345.242.416
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	401.244.905	(105.471.854)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	284.247.276	(15.181.432)
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	(2.008.807)	(1.531.024)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	617	(4.923)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	275.068.828	1.196.436
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	85.385.055	(9.914.359)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(241.448.064)	(80.036.552)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.563.455.687	738.492.878
Alınan Faiz	21.303.507	85.674.418
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12 (1.198.731)	--
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)	23 (19.252.529)	(6.892.384)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları	(3.663.441.970)	(1.404.519.112)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	--	(1.354.763.412)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	990.338.545	1.860.956.585
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (205.440)	(141.686)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8 (4.653.690.148)	(1.910.570.599)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	115.073	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	1.848.447.787	1.021.695.670
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5 2.554.638.363	1.596.324.707
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5 (706.190.576)	(564.032.054)
Ödenen Temettüleri	--	(10.596.983)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)	(250.686.249)	434.451.470
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	1.389.779	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış /(Azalış) (A+B+C+D)	(249.296.470)	434.451.470
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	455.063.635	327.729.879
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	3 (64.646.046)	(307.117.714)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	3 141.121.119	455.063.635

(*) Yeniden düzenlemeye ilişkin açıklamalar için dipnot 2.3'e bakınız.

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	47.568.791	16,42	47.568.791
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	100.800.460	34,78	100.800.460
Halka Açık	48,77	141.336.803	48,77	141.336.803
Diğer (*)	0,03	93.946	0,03	93.946
Toplam	100,00	289.800.000	100,00	289.800.000

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

Şirket'in çıkarılmış sermayenin beheri 1 Kr nominal değerinde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Aralık 2025 tarih ve 2025/65 no.lu bülteninde bu başvurunun onaylandığı belirtilmiştir. Bedelsiz sermaye artırımını İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 13 Ocak 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Bedelsiz pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihi 15 Ocak 2026'dır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.104.174.214 TL tutarındadır (Dipnot 15 (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, nihai ortak Alarko Holding A.Ş.'dir. Şirket hisselerinin %48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 20'dir (31 Aralık 2024:18).

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 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir. Şirket ve bağlı ortaklığı bundan sonra Grup olarak anılacaktır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

(a) Ölçüm esasları

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile aşağıda belirtilen gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır:

- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller,
- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan türev olmayan finansal araçlar- borçlanma aracına yatırımlar,
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden yansıtılan türev olmayan finansal yatırımlar-özkaynak araçları

Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçme esasları 27 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

(b) Geçerli para birimi ve raporlama 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. TL olarak sunulan bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir.

(c) İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Grup, TMS 1 kapsamında, işletmenin sürekliliği esasına göre faaliyetlerini sürdürebilme kabiliyetini değerlendirmiştir. 31 Aralık 2025 itibarıyla dönen varlıklar 787.856.597 TL ve kısa vadeli yükümlülükler 2.148.877.523 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıklarını 1.361.020.926 TL tutarında aşmaktadır. Dönem içinde faaliyetlerden elde edilen nakit akımları 1.564.307.933 TL'dir. Grup'un kısa vadeli faiz taşıyan yükümlülükleri 1.690.382.967 TL'dir. Grup finansman için gereken desteği kendi iç kaynaklarından ve de ana ortak desteği dahil dış kaynaklardan sağlayabileceğini değerlendirmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 5 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca yapıldığı dönemi etkilemesi durumunda, değişikliğin yapıldığı dönemin, değişikliğin yapıldığı dönemle birlikte gelecek dönemleri de etkilemesi durumunda hem değişikliğin yapıldığı dönem hem de gelecek dönemlerin kâr veya zararına dâhil edilmek suretiyle, ileriye yönelik olarak finansal tablolara yansıtılır.

Tespit edilen önemli geçmiş dönem hataları ise geriye dönük olarak düzeltilir. Geriye dönük düzeltme yapılırken, hatanın meydana geldiği geçmiş dönemde karşılaştırmalı olarak sunulan tutarlar yeniden düzenlenir. Eğer hata, sunulan en erken dönemden daha önceki bir dönemde meydana gelmiş ise; varlık, yükümlülük ve özkaynakların sunulan en erken döneme ait açılış bakiyeleri yeniden düzenlenir.

2.3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Yeniden Düzenlemeler

Grup yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını düzenlerken, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan yurtdışı bağlı ortaklığına ilişkin yatırım tutarının, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uyarınca cari dönem satın alma gücüne getirilmesi etkisinin, kar veya zarar tablosunda parasal kayıp veya kazanç kaleminde kayıtlara alınmaması nedeniyle hata tespit etmiştir. Ayrıca, Grup, 31 Aralık 2024 tarihinde sonra eren yıl ait konsolide nakit akış tablosunda hata tespit etmiştir. Grup, söz konusu hataların etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca, her bir finansal tablo kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirilmiş ve 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 (1 Ocak 2024 itibarıyla konsolide finansal durum tablosunun elde edildiği) tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu yeniden düzenlemiştir.

Bu düzeltmelerin ve 31 Aralık 2024 tarihinde sonra eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda tespit edilen hataların her bir finansal tablo kalemi bazında tutarları aşağıdaki tablolarda ve açıklamalarda sunulmuştur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler altında netleştirilerek raporlanan gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artışlar, brüt olarak sunulmaya başlanmıştır. Bu kapsamda, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla; esas faaliyetlerden diğer gelirler ile esas faaliyetlerden diğer giderler kalemleri 820.700.923 TL artırılmıştır. İlgili düzeltmenin esas faaliyet karı üzerinde bir etkisi yoktur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla; esas faaliyetlerden diğer gelirler altında raporlanan 27.834.035 TL tutarındaki T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı kira ve arazi tahsis bedeli yansıtma gelirleri ile esas faaliyetlerden diğer giderler altında raporlanan 28.942.843 TL tutarındaki T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından yansıtılan kira ve arazi tahsis bedeli giderleri netleştirilerek hasılatı yeniden sınıflandırılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

2.3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Yeniden Düzenlemeler (devamı)

Finansal Durum Tablosu

	Daha Önce Raporlanan	31 Aralık 2025 Satın Alma Gücü ile	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023		31 Aralık 2023
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
- Yabancı Para Çevrim Farkları	389.597.771	736.264.732	(600.811.442)	135.453.290
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	8.066.765.217	15.244.632.239	395.662.986	15.640.295.225
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.289.382.689	2.436.684.889	205.148.456	2.641.833.345

Finansal Durum Tablosu

	Daha Önce Raporlanan	31 Aralık 2025 Satın Alma Gücü ile	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024		31 Aralık 2024
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
- Yabancı Para Çevrim Farkları	466.304.128	610.356.331	(721.448.401)	(111.092.070)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10.816.417.507	14.157.860.717	600.811.442	14.758.672.159
Net Dönem Karı / (Zararı)	445.950.916	583.715.537	120.636.959	704.352.496

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Daha Önce Raporlanan	31 Aralık 2025 Satın Alma Gücü ile	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024		31 Aralık 2024
<u>Kar veya Zarar Kısımı:</u>				
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(365.800.249)	(478.804.463)	120.636.959	(358.167.504)
<u>Diğer Kapsamlı Geliri Kısımı:</u>				
Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar				
- Yabancı Para Çevrim Farkları	(96.192.347)	(125.908.401)	(120.636.959)	(246.545.360)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (devamı)

2.3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Yeniden Sınıflandırmalar (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 2024	31 Aralık 2025 Satın Alma Gücü ile 2024	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	886.191.666	1.159.956.907	(342.681.995)	817.274.912
Dönem karı / (zararı)	445.950.916	583.715.537	120.636.959	704.352.496
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(455.004.845)	(595.566.435)		139.612.236
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	1.445.232	1.891.698	--	1.891.698
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.595.401	2.088.258	440.590	2.528.848
- Faiz Giderleri ile ilgili düzeltmeler	(11.607.975)	(15.193.949)	340.003.887	324.809.938
- Faiz Gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(53.846.142)	(70.480.469)	(15.193.949)	(85.674.418)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkı ile ilgili düzeltmeler	86.602.877	113.356.522	(48.104.602)	65.251.920
- Gerçeğe uygun değer kayıpları/ kazançları ile ilgili düzeltmeler	(772.406.794)	(1.011.021.237)	--	(1.011.021.237)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	379.382.869	496.583.071	--	496.583.071
- Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(82.939.189)	(108.561.036)	453.803.452	345.242.416
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	(3.231.124)	(4.229.293)	4.229.293	--
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	288.558.204	377.700.553		(105.471.854)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	120.672.151	157.950.590	(173.132.022)	(15.181.432)
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	(244.761)	(320.373)	(1.210.651)	(1.531.024)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(3.761)	(4.923)	--	(4.923)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(15.936.986)	(20.860.292)	22.056.728	1.196.436
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(37.004.645)	(48.436.241)	38.521.882	(9.914.359)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	221.076.206	289.371.792	(369.408.343)	(80.036.551)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	279.504.275	365.849.655	372.643.224	738.492.879
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	(1.493.479.288)	(1.954.849.813)	1.954.849.813	--
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	2.107.176.455	2.758.132.324	(2.758.132.324)	--
Alınan Faiz	--	--	85.674.418	85.674.418
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)	(7.009.776)	(9.175.259)	2.282.875	(6.892.384)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(1.402.776.205)	(1.836.126.437)	431.607.325	(1.404.519.112)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(108.246)	(141.686)	--	(141.686)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.459.650.556)	(1.910.570.599)	--	(1.910.570.599)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	--	--	(1.354.763.412)	(1.354.763.412)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	--	--	1.860.956.585	1.860.956.585
Alınan temettüler	3.136.455	4.105.379	(4.105.379)	--
Alınan faiz	53.846.142	70.480.469	(70.480.469)	--
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	719.360.958	941.588.306	80.107.364	1.021.695.670
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.053.636.000	1.379.128.692	217.196.015	1.596.324.707
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(326.179.088)	(426.943.403)	(137.088.651)	(564.032.054)
Ödenen Kar Payları	(8.095.954)	(10.596.983)	--	(10.596.983)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)	202.776.419	265.418.776	169.032.694	434.451.470
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	(28.533.576)	(37.348.262)	37.348.262	--
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi	(76.961.545)	(100.736.758)	(206.380.956)	(307.117.714)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış /(Azalış) (A+B+C+D+E)	97.281.298	127.333.756	--	127.333.756
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri	250.381.274	327.729.879	--	327.729.879
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	347.662.572	455.063.635	--	455.063.635

2.4 Önemli muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Grup tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteeki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Konsolide nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, konsolide nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 31 Aralık 2025'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Grup, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletme olan Mosalarko OJSC'nin finansal tablolarını, konsolide finansal tablo kalemlerinin sunum para birimine (TL) çevirirken, finansal durum tablo kalemlerinin tamamını (karşılaştırmalı tutarlar dahil) en son raporlama dönemine ait kapanış kurunu kullanmaktadır. Kar zarar tablosuna ilişkin kalemler ise ortalama kurdan çevrilmektedir. Grup, söz konusu bağlı ortaklığa ilişkin yatırım tutarı için TMS 29'a göre cari dönem satın alma gücüne getirme etkisini kar zararda parasal kayıp kazanç kaleminde kayıtlara almıştır. Karşılaştırmalı döneme ait tüm tutarlar söz konusu bağlı ortaklığa ilişkin konsolide finansal tablolara dahil edilen tutarlar da dahil olmak üzere cari dönem satın alma gücü ile sunulmuş olup söz konusu bağlı ortaklığın kar zarar kalemlerine ilişkin cari dönemde ayrıca TMS 29'a göre ilgili kar zarar işleminin tarihinden cari dönem sonuna satın alma gücüne getirmek için ayrıca düzeltme yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Aşağıda açıklanan muhasebe politikaları, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2025 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Grup, bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan *IFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama*, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır.KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde “*TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama*” adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan “*TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu*” yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) konsolide finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Konsolide finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin konsolide nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, özellikle Grup’un konsolide kâr veya zarar tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın konsolide finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda “diğer” olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, konsolide finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gerçeğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan; ve
- gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

Elektronik ödemelerle mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakmasına izin vermektedir:

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması; ve
- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer değişiklikler

Sözleşmeye bağlı araçlar (CLI'ler) ve rücu edilemeyen özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve konsolide finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

Grup, TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, TFRS 19'in uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik:

Yıllık iyileştirmeler süreci, UFRS Muhasebe Standartlarının netliğini ve iç tutarlılığını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Temmuz 2024'te, UMSK 5 standarda küçük değişiklikler yapmak amacıyla "UFRS Muhasebe Standartlarına Yıllık İyileştirmeler—11. Değişiklik " başlıklı yayını yayımlamıştır. İlgili değişiklikler, KGK tarafından da 27 Eylül 2025 tarihinde "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11" olarak yayımlanmıştır.

İşlem Fiyatı (TFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler) : TFRS 9'da yer alan ve özellikle TFRS 9'un bazı paragraflarında, TFRS 15'teki tanımıyla mutlaka tutarlı olmayan bir anlamda kullanılan 'İşlem fiyatı' terimi, 'TFRS 15 uygulayarak belirlenen tutar' ile değiştirecek şekilde güncellenmiştir.

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (TFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler) : Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakması durumunda, bu işlem TFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralama değişikliği, TFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. Değişiklik ile, kira yükümlülüklerinin TFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir.

Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmiştir.

İlk Defa Uygulayıcılar İçin Korunma Muhasebesi (TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Defa Uygulanması'na Yapılan Değişiklikler)

TFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

- Korunma muhasebesi ile ilgili TFRS 9'daki gerekliliklerle tutarlılığını artırmak;
- Anlaşılabilirliği artırmak amaçlarıyla

TFRS 1'de, TFRS 9'a "Diğer TFRS'lerin geriye dönük uygulanması istisnası" kısmında çapraz başvuru eklenmiştir.

Finansal Tablodan Çıkarma sırasında oluşan Kar veya Zararlar (UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): TFRS 7'deki rehberliğin finansal tablodan çıkarma sırasında oluşan kayıp ve kazançların muhasebeleştirilmesine ilişkin, tüm gereklilikleri örneklemediğini açıklayan bir ifade eklenmiştir. Ayrıca, "gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan girdiler" ifadesi, TFRS 13 terminolojisiyle uyumlu olması için "gözlemlenemeyen girdiler" olarak düzeltilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer ile İşlem Fiyatı Arasındaki Ertelenmiş Farkın Açıklanması (TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'a Yapılan Değişiklikler): Mayıs 2011'de yayımlanan TFRS 13 sonrası düzeltilmeyen ifade, bu değişikliklerle işlem fiyatının ilk tanımlama anında piyasa değerinden farklı olabileceği kavramını basitleştirip netleştirerek açıklamaktadır. Gerçeğe uygun değeri, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasada alınıp satılan bir fiyatla (Seviye 1 girdi) veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanan bir değerlendirme tekniğiyle desteklenmez. (Bu durumlarda sonraki dönemlerde fark, TFRS 9'a göre kar veya zararda tanınacaktır.)

Kredi Riski Açıklamaları: TFRS 7'nin atıfta bulunulan paragraflarındaki tüm gereklilikleri mutlaka örneklemediğini açıklamak için IG1 paragrafını değiştirerek netlik sağlamıştır.

Fiili Vekilin Belirlenmesi (TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar'a Yapılan Değişiklikler): Yatırımcının başka bir tarafın kendi adına hareket edip etmediğini belirlenmesi sırasında, yatırımcı faaliyetlerini yönlendiren tarafların, yatırımcının adına hareket etmesi için o tarafı yönlendirme yeteneğine sahip olduğunda, bir tarafın fiili vekil olarak hareket edip etmediğini belirlemek için daha az kesin bir dil kullanacak şekilde değiştirilmiştir, bu durumda değerlendirme gereklidir.

Maliyet Yöntemi (TMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası, TMS 7'deki ifade, "maliyet yöntemi"nden "maliyet üzerinden muhasebeleştirilen" şeklinde düzeltilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri

Aralık 2024'te, UMSK doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmelere, bazen Yenilenebilir Enerji Tedarik Antlaşmaları ("YETA'lar") denilen sözleşmelere UFRS 9'un uygulanmasındaki zorlukları ele almak amacıyla UFRS 9'u değiştirmiştir. İlgili değişiklikler, KGK tarafından da 10 Ağustos 2025 tarihinde "*Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler (TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri)*" olarak yayımlanmıştır.

Değişiklikler şunlara yönelik rehberlik içermektedir:

- Bu tür YETA'lar kapsamında elektrik alıcıları için "kendi için kullanım" muafiyeti ve
- Elektrik alım veya satışlarını YETA'lar kullanarak korunan şirketler için korunma muhasebesi gereklilikleri.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve UFRS 19 Kamu Gözetimi Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar'a yönelik bazı YETA'lar için yeni açıklama gereklilikleri.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulama izinlidir.

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

Eğer YETA'lar aracılığıyla elektrik satın alırken TFRS 9 kapsamında kendi için kullanım muafiyeti uygulanmazsa, YETA'lar türev olarak kabul edilir ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçülür; bu da YETA'lar genellikle uzun vadeli sözleşmeler olduğundan, gelir tablosunda önemli dalgalanmalara yol açabilir.

Kendi için kullanım muafiyetinin YETA'lara uygulanabilmesi için, TFRS 9, şirketlerin sözleşmenin, şirketin beklenen alım veya kullanım gereksinimlerine uygun olup olmadığını değerlendirmelerini gerektirir – örneğin, şirketin satın alınan elektrik tüketeceğini beklemesi gibi. Elektrik benzersiz özellikleri, depolanamaması ve kullanılmayan elektrikin kısa bir süre içinde piyasaya satılması gerekliliği ve bu satışların piyasa koşullarına göre gerçekleşmesi, kısa vadeli fiyat spekülasyonlarından değildir, bu da mevcut muafiyetin uygulanmasında bir netlik ihtiyacı doğurmuştur. Değişiklikler, şirketlerin, sözleşme dönemi boyunca net elektrik alıcısı olmaya devam etmeleri bekleniyorsa, YETA'lar için kendi için kullanım muafiyetini uygulamalarına izin verir.

Bu değişiklikler, önceki dönemlerin düzeltilmesini gerektirmeksizin, ilk uygulama raporlama döneminin başlangıcındaki durum ve koşullara dayanarak geriye dönük olarak uygulanır.

YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği

Sanal YETA'lar (fark sözleşmeleri) ile kendi için kullanım muafiyeti karşılamayan YETA'lar türev olarak muhasebeleştirilip gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zararda muhasebeleştirilen olarak ölçüldüğünden, TFRS 9'daki korunma muhasebesi gereklilikleri, YETA'lar için korunma muhasebesinin uygulanmasına izin verecek şekilde değiştirilmiştir. Bu değişiklik, kar veya zarar dalgalanmalarını azaltmayı amaçlamaktadır:

- Şirketlerin, korunan araç olarak yenilenebilir elektrik satışları veya alımlarının değişken nominal hacmini, sabit bir hacim yerine belirlemelerine izin verir.
- Korunan öğeyi, korunma aracı olarak kullanılan aynı hacim varsayımlarıyla ölçmelerine olanak tanır.

Bu değişiklikler, yalnızca ilk uygulama tarihinden sonra belirlenen yeni korunma işlemlerine ileriye yönelik olarak uygulanır. Ayrıca, şirketlerin mevcut bir korunma muhasebesi ilişkisini sonlandırmalarına, ve aynı korunma aracını (yani doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmeleri) yeni bir korunma ilişkisinde belirlemesine ve değişikliklerin uygulanmasına olanak tanır.

Grup, TFRS 9 ve TFRS 7'deki "*Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler*" kaynaklı değişikliklerin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UMS 21 - Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

UMSK, UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri standardında tutarlı ve sade bir çeviri yöntemi sunmak ve bazı şirketlerde sürekli artan yabancı para çevrim farkları hesabı tutarlarına ilişkin sorunları gidermek amacıyla, bir şirketin finansal tablolarının yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para biriminden, yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine çevrilmesine ilişkin aşağıdaki hususları netleştiren değişiklikler yapmıştır:

- geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletme, finansal tablo kalemlerini sunum para birimine çevirirken, finansal tablo kalemlerinin tamamını (karşılaştırmalı tutarlar dahil) en son raporlama dönemine ait kapanış kurunu kullanacaktır; ve
- geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yabancı bir işletmeye ait tüm tutarları (karşılaştırmalı bilgiler hariç) çevirirken en son raporlama dönemine ait kapanış kuru kullanılacak; karşılaştırmalı bilgiler ise genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden ifade edilecektir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UMS 21'in "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

b) Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklar'ın, konsolide 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.

Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi hesabında bulunan tutar Şirket'in Alarko Holding A.Ş.'den 2022 yılında gerçekleştirdiği Mosalarko OJSC şirketi satınalma işlemi nedeni ile oluşmuştur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

c) Yabancı para

(i) Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Grup şirketlerinin geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevrimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Aşağıdaki kalemlerin yeniden çevrimiyle oluşan yabancı para kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir:

- özkaynaklar altında kayıtlara alınan gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan –özkaynak araçları (değer düşüklüğü olması durumu hariç, bu durumda diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş olan kur farkları kar veya zarara yeniden sınıflandırılır)
- yurtdışı işlemlerdeki net yatırımlara dair riskten korunmak amacıyla girilen finansal yükümlülüğün riskten korunmanın etkin olduğu oranda; ve
- riskten korunmanın etkinliği ölçüsünde, özellikli nakit akış riskinden korunma araçları.

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	Döviz Kuru	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları – USD	42,8457	35,2803
Avrupa Para Birimi - EUR	50,2859	36,7362

(ii) Yurtdışı faaliyetler

Satın alımdan kaynaklanan gerçeğe uygun değer düzeltmeleri ve şerefiye dahil olmak üzere yurtdışı faaliyetlerin varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonundaki kurlardan TL'ye çevrilir. Yurtdışı faaliyetlerden doğan tüm gelir ve giderler işlem tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilir.

Yabancı para çevrim farkları, kontrol gücü olmayan paylara ilişkin çevrim farkları olmadığı sürece diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınmakta ve yabancı para çevrim farklarında gösterilmektedir.

Bir yurtdışı faaliyetin satılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrolün kaybedilmesi durumunda bu yabancı faaliyetle ilgili yabancı para çevrim farkları yedeğinde birikmiş tutar, satış kar veya zararının bir parçası olarak kar veya zarara yeniden sınıflandırılır. Yurtdışında operasyonları bulunan bir bağlı ortaklıktaki kontrol hakkını kaybetmeden payların belli bir oranda satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kontrol gücü olmayan paylara sınıflanır. Grup'un yurtdışı faaliyeti olan iştiraki veya iş ortaklığındaki paylarının bir kısmının, önemli etki veya ortak kontrol kaybedilmeden satılması durumunda birikmiş tutarın ilgili kısmı kar veya zarara yeniden sınıflandırılır. Çevrim için kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	Ortalama Kurlar		Raporlama Tarihindeki Kurlar			
	2025	2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
			Alış Kuru	Satış Kuru	Alış Kuru	Satış Kuru
ABD Doları/TL	39,4761	32,7921	42,8457	42,9229	35,2803	35,3438
Ruble/TL	0,4731	0,3524	0,53495	0,54195	0,32705	0,33133

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

d) Hasılat

(i) Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmeyebilir. Grup'un dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Grup, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

Değişken bedel

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

d) Hasılat (devamı)

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde hasılatı zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukukten icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Gayrimenkul Satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Grup tarafından kiracılara sağlanan teşvikler ve benzeri menfaatler, kira süresi boyunca kira gelirinden indirilmek suretiyle muhasebeleştirilir.

Grup'un kiraya verdiği otellere ilişkin sözleşmeler kapsamında, sabit kira bedeline ek olarak kiracının ilgili dönemde elde ettiği brüt kâr marjının sözleşmede belirlenen oranı üzerinden hesaplanan değişken kira geliri de bulunmaktadır. Söz konusu değişken kira geliri, ilgili performans koşullarının gerçekleştiği ve tutarın güvenilir bir şekilde ölçülebildiği dönemde tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Temettü ve Faiz Geliri

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

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

e) Devlet teşvikleri

Devlet teşvikleri (gelir vergisine ilişkin teşvikler hariç), bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde diğer gelirler" altında kâr veya zarara yansıtılır. Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

f) Finansman giderleri

Finansman giderleri, banka kredilerine ilişkin faiz giderlerini, teminat mektupları ve banka komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kazançlarını içerir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Faiz geliri veya gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Yatırım yapılan finansal araçlardan elde edilen faiz, kur ve gerçeğe uygun değer kazançları esas faaliyetten diğer gelirler içinde sunulmaktadır.

g) Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

h) Gelir vergileri

i) Dönem vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktaydı. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun (KVK) 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

h) Gelir vergileri (devamı)

ii) Ertelenmiş vergi

Şirket'in 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurumlar vergisi istisnası 1 Ocak 2025'ten itibaren kaldırılmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Grup'un geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar; ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Grup'taki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Bu doğrultuda, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar Grup'un geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

i) Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

Kullanımına devam etmek yerine öncelikle elden çıkarılması muhtemel olan duran varlıklar veya varlık ve yükümlülüklerden oluşan elden çıkarılacak varlık grubu satış veya dağıtım amaçlı olarak sınıflandırılır.

Bir varlığın satış amaçlı bir varlık olabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca varlık, gerçeğe uygun değeri ile uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır.

Böyle varlıklar veya elden çıkarılacak varlık grubu kayıtlı değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülür. Elden çıkarılacak varlık grubundaki değer düşüklüğü öncelikle şerefiyeye tahsis edilir ve sonrasında Grup'un muhasebe politikalarına uygun olarak değerlenen stoklara, finansal varlıklara, ertelenmiş vergi varlıklarına, çalışanlara sağlanan fayda varlıklarına, yatırım amaçlı gayrimenkullere veya canlı varlıklara herhangi bir değer düşüklüğü zararının tahsis edilmemesi kaydıyla, geriye kalan varlık ve yükümlülükler oransal olarak tahsis edilir. Satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak ilk sınıflamanın yapıldığı tarihteki değer düşüklükleri ve daha sonraki ölçümlerdeki kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar ve maddi duran varlıklar satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandıktan sonra amortismanına veya itfaya tabi olmazlar. Buna ek olarak özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda özkaynak muhasebesine son verilir.

j) 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 (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller dahil), bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular. Stoklar altındaki bir gayrimenkulün de transferi ancak kullanım durumu ile ilgili bir değişiklik olması durumunda gerçekleştirilmektedir ve stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri doğrusal yöntemle kira dönemi boyunca esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri toplam kira gelirin ayrılmaz bir parçası olarak kira dönemi boyunca muhasebeleştirilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

k) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve varsa her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı yararlı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, konsolide kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

(iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini yararlı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen yararlı ömürler aşağıdaki gibidir:

<u>Cinsi</u>	<u>Ekonomik Ömür</u>
Tesis, Makina ve Cihazlar	4-5 yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	4-16 yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	5 yıl

Amortisman yöntemleri, yararlı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

l) Maddi olmayan duran varlıklar ve şerefiye

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Haklar

Grup tarafından satın alınmış ve belirli bir yararlı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

(iv) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(v) İtfa payları

İtfa payları, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini yararlı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tahmin edilen yararlı ömürler aşağıdaki gibidir:

<u>Cinsi</u>	<u>Ekonomik Ömür</u>
Haklar (*)	3-32 yıl
Özel Maliyetler	2-33 yıl

(*) Bilgisayar programlarının haklarını içermektedir.

İtfa yöntemleri, yararlı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

m) Finansal araçlar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer (GUD) değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de GUD'e ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedigi sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedigi sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Alım-satım amacıyla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

m) Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.
- Önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri

Finansal varlıkların konsolide finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Grup, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Grup sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelteren şartlar;
- erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve
- Grup'un belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rucu edilememe özelliği).

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir tazminat içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa, sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak edinilen bir finansal varlık için, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) sözleşme faizini yansıtıyorsa (erken ödeme için makul tazminatı da içerebilir) ve ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin GUD'inin önemsiz olması durumunda, bu kriter uygun olduğu kabul edilir. Grup'un ticari iş modelleri dışında tuttuğu ve yalnızca anapara ve faiz ödemeleri değerlendirmesinde başarısız olan finansal varlığı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

m) Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar – Sonraki ölçümünden kaynaklanan kazanç veya kayıplar

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde GUD'leri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların konsolide finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde GUD'i üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'i kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD'leri ile ölçülürler ve faiz giderleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) Finansal tablo dışı bırakma

Grup, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirileri önemli ölçüde elde tutması halinde, ilgili finansal varlığı konsolide finansal durum tablosunda göstermeye devam eder. Bu durumlarda, devredilen varlıklar finansal tablo dışı bırakılmaz.

(iv) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Grup, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide finansal tablolarında göstermektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

n) Sermaye

(i) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

(ii) Geri satın alınan ve yeniden ihraç edilen hisse senetleri (geri alınan paylar)

Sermaye olarak kayıtlara alınan paylar geri satın alındığı durumda, geri satın alma ile ilişkilendirilebilen maliyetlerin varsa vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarını da kapsayan satın alma bedeli özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan paylar Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri olarak özkaynakların altında gösterilir. Söz konusu paylar satıldığı veya tekrar ihraç edildiği zaman, edinilen bedel özkaynakları arttırmakta ve bu işlem sonucunda ortaya çıkan kazanç veya kayıplar hisse senedi ihraç primlerine transfer edilmektedir.

o) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ('nakit ve nakit benzerleri' ve 'ticari ve diğer alacaklar');
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları

Grup aşağıdaki belirtilen, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Grup, ticari alacaklarına (kira alacakları dahil) ilişkin değer düşüklüğü her zaman ömür boyu BKZ'lere eşittir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

o) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Grup'un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Grup, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını;
- borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

o) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Her raporlama döneminde, Grup herhangi bir değer düşüklüğü belirtisi olup olmadığını belirlemek için finansal olmayan varlıklarının (yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç) defter değerlerini gözden geçirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Şerefiye, yıllık olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur.

Değer düşüklüğü testi için, varlıklar, sürekli kullanımdan, diğer varlıkların veya nakit yaratan birimler (NYB)'ların nakit girişlerinden bağımsız olarak, nakit girişi oluşturan en küçük varlık grubuna göre gruplanır. Bir işletme birleşmesinden doğan şerefiye, birleşme sinerjisinden faydalanması beklenen NYB'lere veya NYB gruplarına tahsis edilir.

Bir varlığın veya NYB'lerin geri kazanılabilir tutarı, kullanımdaki değeri yada elden çıkarma maliyetleri düşülmüş GUD'inden büyük olanıdır. Kullanım değeri, paranın zaman değeri ve varlığa veya NYB'ye özgü risklerin mevcut piyasa değerlendirmelerini yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilen tahmini gelecekteki nakit akışlarına dayanmaktadır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'ye dağıtılmış olan herhangi bir şerefiyenin defter değerini azaltacak ve daha sonra NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.

Şerefiyeye ilişkin olarak muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı iptal edilmez. Diğer varlıklar için değer düşüklüğü zararı, ancak değer düşüklüğünün tespit edilmemesi durumunda, değer düşüklüğü veya itfa payları düşüldükten sonra, varlığın defter değerinin, belirlenmiş olan defter değerinin üzerine çıkmaması durumunda tersine çevrilir.

p) Karşılıklar

Karşılıklar, Grup'un geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Karşılık tutarı, karşılık yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

(i) Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmelere ilişkin karşılık, sözleşmeden çıkmanın en düşük net maliyetini, diğer bir ifadeyle sözleşmeyi yerine getirmenin maliyeti ile sözleşmeyi yerine getirmemeden kaynaklanan her türlü tazminat veya cezadan düşük olanını gösterir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşme için ayrı bir karşılık oluşturulmadan önce, Grup söz konusu sözleşmeye tahsis edilmiş varlıklardaki değer düşüklüğünden kaynaklanan zararlar muhasebeleştirilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

r) Gerçeğe uygun değer

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında ölçüm tarihinde asıl piyasada veya onun yokluğunda Grup'un erişebildiği en avantajlı piyasada olağan bir işlemde o tarihte bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek bedeldir. Bir borcun gerçeğe uygun değeri yerine getirmeme riskinin etkisini yansıtır.

Grup'un bazı muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları, hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülükler için gerçeğe uygun değerlerin ölçülmesini gerektirmektedir.

Eğer mevcut ise, Grup bir finansal varlığın yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini o enstrüman için aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatı kullanarak ölçer. Varlığa veya yükümlülüğe ilişkin işlemler, fiyatlandırma bilgisi sağlamak için yeterli sıklıkta ve hacimde sürekli bir şekilde gerçekleşirse, bir piyasa "aktif" olarak kabul edilir.

Aktif bir piyasada kote edilmiş bir fiyat yoksa Grup ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren değerlendirme yöntemleri kullanır. Seçilen değerlendirme yöntemi, piyasa katılımcılarının bir işlemi fiyatlandırırken dikkate alacağı tüm faktörleri içerir.

Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir varlık veya yükümlülüğün bir alış fiyatı ve bir satış fiyatı varsa, Grup varlıkları ve uzun pozisyonları bir alış fiyatından ve yükümlülükleri ve kısa pozisyonları bir satış fiyatından ölçer.

s) Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen enflasyondan arındırılmış reel borçlanma maliyeti, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Grup genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Grup'un ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

t) Pay başına kazanç/(kayıp)

Pay başına kazanç ve kayıp kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, önceden 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.

Mevcut adi hisse senetlerinin veya potansiyel adi hisse senetlerinin sayısının aktifleştirme, bedelsiz ihraç veya hisse bölünmesi sonucu artması veya hisse birleşmesi sonucunda azalması durumunda, sunulan tüm dönemler için adi hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanması işlemi, geriye yönelik olarak düzeltilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

u) Temettüleri

Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak, Genel Kurul'da kar dağıtım kararının alındığı dönemde konsolide finansal tablolara yansıtılır.

v) Nakit akışının raporlanması

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

y) Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

z) İlişkili taraflar

(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.
- (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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının 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.

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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı

Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında yönetim, Grup'un muhasebe politikalarının uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen, geleceğe ilişkin yargılarda ve tahminlerde bulunmuştur. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklı olabilir.

Tahminler ve ilgili varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmekte ve Grup'un risk yönetimi ile paraleldir. Tahminlere yapılan değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Varsayımlar

Konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarının uygulanan mesleki kanaatlere ilişkin bilgileri aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır.

Varsayımlar ve tahminlere bağlı belirsizlikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilerideki hesap döneminde varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri üzerinde önemli bir düzeltme yapılması riskini içeren tahminler ve varsayımlarla ilgili belirsizliklere ait bilgiler aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır:

- Dipnot 8 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü, değer ölçümünde kullanılan varsayımlar ve tahminler;
- Dipnot 23: Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri: Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıklarının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü

Grup'un çeşitli dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin ölçümünde Grup mümkünse piyasada gözlemlenebilir bilgileri kullanmaktadır.

İlk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değere ilişkin en iyi gösterge, gerçekleşen işlem fiyatıdır (diğer bir ifadeyle, alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeridir). Grup'un, ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer işlem fiyatından farklı olduğunu tespit ederse ve gerçeğe uygun değer, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla veya gözlemlenemeyen girdilerin kullanıldığı bir değerlendirme tekniğine dayanılarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir.

İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder. Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlerini yaparken kullanılan varsayımlara dair daha fazla bilgi aşağıdaki notlarda belirtilmiştir:

Bu gerçeğe uygun değer ölçümleri, gerçeğe uygun değer hiyerarşisi içinde aşağıda açıklanan farklı seviyelerde kullanılan değerlendirme teknikleri ile verilere bağlı olarak sınıflandırılmaktadır:

Seviye 1: Grup'un ölçüm tarihinde erişebildiği benzer varlıklar ya da yükümlülükler için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da yükümlülükler açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlıklar ve yükümlülükler için gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler.

Grup'un çeşitli dipnot açıklamaları finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Dipnot 8'da belirtmiştir. 2025 ve 2024 yılı değerlemeleri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2025 ve 2024 yıllarında Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2025 ve 2024 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 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	59.475.678	30.929.837
Vadeli Döviz Mevduat (*)	42.922.283	21.655.428
Vadesiz TL Mevduat	965.990	4.500.024
Vadesiz Döviz Mevduat	15.587.405	4.774.385
B tipi Likit Yatırım Fonu (**)	81.628.860	424.114.371
Kasa	16.581	19.427
Toplam (Dipnot 26(i))	141.121.119	455.063.635

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %13,50'tir (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %18,50'dir).

(**) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarında yer alan likit fonlar kısa vadeli, likiditesi yüksek sermaye piyasası araçlarından oluşan; yatırımcısına gün içinde geçerli fon fiyatı üzerinden günlük alım-satım imkânı sağlayan ve fiyatı ortalama piyasa mevduat faizine benzer seyreden para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Döviz Cinsi	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
-ABD Doları Eurobond (*)	-	-	-	1.044.567.739	% 2,13	13 Mart 2025
- Diğer Menkul Kıymetler (**)	-	-	-	78.088.934	%2,75	28 Ocak 2025
Toplam	-			1.122.656.673		

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 13 Mart 2025 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır.

(**) Yabancı para cinsinden repodur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	38.363	-	38.363
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	120.645.728	-	142.573.821
Toplam	-	120.684.091	-	142.612.184

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yılda oluşan 21.928.093 TL değer azalışı (2024: 60.140.097 TL değer azalışı) sonucunda toplam değer artışı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 83.354.166 TL (31 Aralık 2024: 105.282.259 TL) olmuştur. Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 107.482 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır (Dipnot 15(c)).

5. BORÇLANMALAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.010.626.585	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	679.756.382	615.516.282
Toplam (Dipnot 26 (ii))	1.690.382.967	615.516.282

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredi Borçları	2.503.610.482	1.501.835.219
Toplam (Dipnot 26 (ii))	2.503.610.482	1.501.835.219

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2025

	Para Birimi	Efektif Faiz Oranı	Vade	Orijinal Tutar	Defter Değeri
Teminatl Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2026 - 15.12.2026	184.867.389	184.867.389
Teminatsız Banka Kredisi	TL	44,00%	31.03.2026 - 14.08.2026	249.956.140	249.956.140
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	5,73%	26.06.2026 -28.12.2026	6.849.171	345.037.252
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	7,50%	21.01.2026 - 19.06.2026	15.099.708	760.670.446
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	17.03.2026 - 17.12.2026	3.491.184	149.851.740
Toplam					1.690.382.967

31 Aralık 2024

	Para Birimi	Efektif Faiz Oranı	Vade	Orijinal Tutar	Defter Değeri
Teminatl Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2025 - 15.12.2025	265.262.621	265.262.621
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	6,21%	27.06.2025 - 26.12.2025	7.270.970	350.253.661
Toplam					615.516.282

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

	Para Birimi	Efektif Faiz Oranı	Vade	Orijinal Tutar	Defter Değeri
Teminatl Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2027 - 15.12.2032	360.536.426	360.536.426
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	5,73%	28.06.2027 - 28.06.2029	14.167.278	713.697.862
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	17.03.2027 - 26.11.2032	33.301.016	1.429.376.194
Toplam					2.503.610.482

31 Aralık 2024

	Para Birimi	Efektif Faiz Oranı	Vade	Orijinal Tutar	Defter Değeri
Teminatl Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2026 - 15.12.2032	550.571.392	550.571.392
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	6,21%	26.06.2026 - 28.06.2029	19.747.433	951.263.827
Toplam					1.501.835.219

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	Banka Kredileri 31 Aralık 2025	Banka Kredileri 31 Aralık 2024
1 Yıl İçerisinde	1.690.382.967	615.516.282
1 – 2 Yıl arası	634.155.546	495.585.041
2 – 3 Yıl arası	1.110.628.458	404.471.509
3 – 4 Yıl arası	334.858.857	334.791.052
4 Yıl ve Üzeri	423.967.621	266.987.617
Toplam	4.193.993.449	2.117.351.501

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların hareket tabloları aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Açılış Bakiyesi	2.117.351.501	1.213.158.668
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	2.554.638.363	1.596.324.707
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(706.190.576)	(564.032.054)
Faiz Giderleri	367.705.424	324.809.938
Kur Farkları ile İlgili Düzeltmeler	562.578.014	65.251.920
Parasal Kazanç/Kayıp	(702.089.278)	(518.161.678)
Kapanış Bakiyesi	4.193.993.449	2.117.351.501

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçları için finansal kuruluşlara vermiş olduğu rehin, ipotek ve kefaletlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Teminatlar	1.537.878.853	2.012.965.437
Verilen İpotekler	5.392.510.650	5.118.556.279
Toplam	6.930.389.503	7.131.521.716

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçları için ana ortaklarından birisinin ve bu ana ortaklığa ait bağlı ortaklıkların finansal kuruluşlara vermiş olduğu kefaletler ile güvence altına alınan banka kredisi 1.537.878.853 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.012.965.437 TL).

Kredilerin teminatı olarak bankalara verilen rehin, ipotek ve kefaletler Dipnot 11'de açıklanmıştır.

Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin kredi sözleşmelerinde yer alan ve yerine getirmekle yükümlü olduğu bir mali şart bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5.473.043	4.570.853
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 25(a))	22.703.107	401.774.503
Toplam (Dipnot 26 (i))	28.176.150	406.345.356

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2024: 5 ile 10 gün).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	72.358.750	36.019.796
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 25 (a))	241.601.256	14.885.773
Toplam (Dipnot 26 (ii))	313.960.006	50.905.569

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2024: 15 gün).

Grup, 31 Aralık 2025 itibarıyla herhangi bir tedarikçi finansmanı veya ters faktöring programı kullanmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacak detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.629.228	2.134.583
Toplam (Dipnot 26 (i))	1.629.228	2.134.583

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacak detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	650.407	812.851
Toplam (Dipnot 26(ii))	650.407	812.851

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek KDV	5.762.680	30.329.606
Diğer Ödenecek Vergiler	12.297.350	12.824.911
Diğer Çeşitli Borçlar	576.944	756.189
Toplam (Dipnot 26(ii))	18.636.974	43.910.706

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	125.489.599	32.977.434
Toplam (Dipnot 26(ii))	125.489.599	32.977.434

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tabloları aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla	18.257.513.072
İlaveler (*)	35.657.848
İlaveler (**)	1.874.912.751
Transfer	100.966.546
Yabancı Para Çevrim Farkları	(293.195.293)
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Artış / (Azalış) (Dipnot 19)	1.011.021.237
31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla	20.986.876.161
1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla	20.986.876.161
İlaveler (*)	219.905.358
İlaveler (**)	4.433.784.790
Yabancı Para Çevrim Farkları	211.427.033
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Azalış / (Azalış) (Dipnot 19)	(2.528.884.275)
31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla	23.323.109.067

(*) Hillside Beach Club Tatil Köyü için yapılan yenileme ve periyodik bakım yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

(**) İnşaatı devam etmekte olan Bodrum Otel için yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 643.583.617 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2024: 93.734.366 TL.).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2025	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31 Aralık 2025	10.030.000.000
Bodrum Otel	31 Aralık 2025	7.873.542.000
Büyükçekmece Arsası	31 Aralık 2025	1.266.090.000
Maslak Arsası	31 Aralık 2025	1.122.930.000
Mosalarko Ofis Binası	26 Aralık 2025	1.048.924.067
Eyüp Topçular – Fabrika	31 Aralık 2025	822.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31 Aralık 2025	708.233.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31 Aralık 2025	224.270.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	31 Aralık 2025	135.840.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31 Aralık 2025	91.280.000
Toplam		23.323.109.067

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme 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	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Büyükçekmece Arsası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası (*)	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma

(*) Bu gayrimenkul için iki yöntem ile belirlenen değerlerin birbirine yakınsaması nedeni ile ortalaması kullanılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2024	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31 Aralık 2024	10.078.709.281
Bodrum Otel	31 Aralık 2024	5.801.684.650
Büyükçekmece Arsası	31 Aralık 2024	1.240.305.598
Maslak Arsası	31 Aralık 2024	1.107.218.205
Mosalarko Ofis Binası	25 Aralık 2024	855.218.518
Eyüp Topçular – Fabrika	31 Aralık 2024	785.353.970
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31 Aralık 2024	669.969.765
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31 Aralık 2024	223.721.168
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	31 Aralık 2024	135.740.580
Ankara Çankaya İş Merkezi	31 Aralık 2024	88.954.426
Toplam		20.986.876.161

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme 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	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Büyükçekmece Arsası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Mosalarko Ofis Binası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma	Maliyet Yaklaşımı
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Gelir İndirgeme
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 5.609.274.557 TL ve 6.602.797.301 TL'dir (Dipnot 31).

31 Aralık 2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 5.392.510.650 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (2024: 5.118.556.279 TL).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Değerleme şirketleri SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Hillside Beach Club Tatil Köyü	10.030.000.000	-	-	10.030.000.000
Bodrum Otel	7.873.542.000	-	-	7.873.542.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	708.233.000	-	-	708.233.000
Büyükkçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	135.840.000	-	-	135.840.000
Eyüp Topçular - Fabrika	822.000.000	-	-	822.000.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	91.280.000	-	-	91.280.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	224.270.000	-	-	224.270.000
Maslak Arsası	1.122.930.000	-	-	1.122.930.000
Büyükkçekmece Arsası	1.266.090.000	-	-	1.266.090.000
Mosalarko Ofis Binası	1.048.924.067	-	-	1.048.924.067
Toplam	23.323.109.067	-	-	23.323.109.067

	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Hillside Beach Club Tatil Köyü	10.078.709.281	-	-	10.078.709.281
Bodrum Otel	5.801.684.650	-	-	5.801.684.650
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	669.969.765	-	-	669.969.765
Büyükkçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	135.740.580	-	-	135.740.580
Eyüp Topçular - Fabrika	785.353.970	-	-	785.353.970
Ankara Çankaya İş Merkezi	88.954.426	-	-	88.954.426
İstanbul Karaköy İş Merkezi	223.721.168	-	-	223.721.168
Maslak Arsası	1.107.218.205	-	-	1.107.218.205
Büyükkçekmece Arsası	1.240.305.598	-	-	1.240.305.598
Mosalarko Ofis Binası	855.218.518	-	-	855.218.518
Toplam	20.986.876.161	-	-	20.986.876.161

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 483.362.024 TL'dir (31 Aralık 2024 – 477.405.166 TL). İlgili kira gelirleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat içerisinde gösterilmektedir (Dipnot 16).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin indirgenmiş nakit akış yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımları aşağıdaki gibidir:

Hillside Beach Club Tatil Köyü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Brüt işletme karlılığı	%43	%45
İskonto oranı	%25	%26,50

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımları ve duyarlılık analizleri aşağıdaki gibidir:

Bodrum Otel	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İnşaat birim m2 maliyeti	58.000	58.901

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

Emsal Metrekare Değeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsa	1.850-59.220	1.832-58.391
Bina	54.400-219.000	53.011-200.003

Kısıtlamalar,

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabından gösterilen;

Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi'nde bulunan dükkanlar ile ilgili olarak 14 Ekim 1987 tarih ve 6430 yevmiye numarası ile Grup'un 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet :

	Açılış 1 Ocak 2025	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kapanış 31 Aralık 2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	130.104	-	-	130.104
Demirbaşlar	18.122.421	205.440	(910.654)	17.417.209
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	-	-	844.759
Ara Toplam	19.097.284	205.440	(910.654)	18.392.072
<u>Birikmiş Amortismanlar :</u>				
Tesis, Makine Ve Cihazlar	130.104	-	-	130.104
Demirbaşlar	7.990.190	721.974	531.344	9.243.510
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	-	-	844.759
Ara Toplam (Dipnot 18)	8.965.053	721.974	531.344	10.218.373
Net Defter Değeri	10.132.231	-	-	8.173.699

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

Maliyet :

	Açılış 1 Ocak 2024	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kapanış 31 Aralık 2024
Tesis, Makine Ve Cihazlar	130.104	-	-	130.104
Demirbaşlar	25.008.485	78.753	(6.964.817)	18.122.421
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	-	-	844.759
Ara Toplam	25.983.348	78.753	(6.964.817)	19.097.284
<u>Birikmiş Amortismanlar :</u>				
Tesis, Makine Ve Cihazlar	130.104	-	-	130.104
Demirbaşlar	9.581.455	947.790	(2.539.055)	7.990.190
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	-	-	844.759
Ara Toplam (Dipnot 18)	10.556.318	947.790	(2.539.055)	8.965.053
Net Defter Değeri	15.427.030	-	-	10.132.231

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 103.268.724 TL ve 83.260.076 TL'dir (Dipnot 31).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

<u>Maliyet:</u>	Açılış 1 Ocak 2025	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2025
Haklar	935.671	-	-	935.671
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.747.313	-	-	8.747.313
Ara Toplam	9.682.984	-	-	9.682.984
<u>Birikmiş İtfa Payları:</u>				
Haklar	872.687	7.140	-	879.827
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.501.731	916.183	-	7.417.914
Ara Toplam (Dipnot 18)	7.374.418	923.323	-	8.297.741
Net Defter Değeri	2.308.566	-	-	1.385.243

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

<u>Maliyet:</u>	Açılış 1 Ocak 2024	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2024
Haklar	935.671	-	-	935.671
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.684.380	62.933	-	8.747.313
Ara Toplam	9.620.051	62.933	-	9.682.984
<u>Birikmiş itfa payları:</u>				
Haklar	856.969	15.718	-	872.687
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.573.541	928.190	-	6.501.731
Ara Toplam (Dipnot 18)	6.430.510	943.908	-	7.374.418
Net Defter Değeri	3.189.541	-	-	2.308.566

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşullu Varlık Ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

b) Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)

SPK'nın 07.06.2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar ile Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları ile sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe konan formatlar uyarınca TRİK sunulmuştur.

Grup'un kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin (TRİK) toplam tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİK'ler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	6.933.669.930	7.136.716.661
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	6.933.669.930	7.136.716.661

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefaletlere ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Teminatlar	1.541.159.280	2.018.160.382
Verilen İpotekler	5.392.510.650	5.118.556.279
Toplam	6.933.669.930	7.136.716.661

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, verilen teminatlar 3.280.427 TL (31 Aralık 2024: 5.194.945 TL) tutarında mal ve hizmet alımlarına ilişkin olarak tedarikçilere, devam eden davalara ilişkin olarak mahkemelere, vergi otoritelerine ve diğer düzenleyici kurumlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Teminat Senetleri	3.688.155	3.973.209
Alınan Teminat Mektupları	776.500.009	710.497.251
Alınan Kefaletler	7.957.630.750	5.335.922.624
Toplam	8.737.818.914	6.050.393.084

- d) Grup'un kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- e) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Grup'un taraf olduğu ve devam eden 7 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Grup yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

12. 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 2025 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 64.948,77 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024 - 46.655,43 TL).

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarında kıdem tazminatı yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standardı 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu kısımda tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan 'Öngörülen Birim Kredi Yöntemi' ve bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara alınmıştır.

Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.

Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2025 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen %28,88 (31 Aralık 2024 - %28,57) ile öngörülen enflasyon oranı %23,49 (31 Aralık 2024 - %25,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %4,36 (31 Aralık 2024 - %2,85) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	23.764.834	14.280.610
Toplam	23.764.834	14.280.610

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.118.143	2.597.023
İzin Karşılığı	3.528.330	2.659.489
Toplam	5.646.473	5.256.512

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılıkları:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.597.023	2.240.751
Hizmet Gideri	488.861	418.751
Faiz Gideri	573.005	443.404
Dönem içi ödemeler	(1.198.731)	-
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	177.961	64.898
Parasal (Kazanç)/ Kayıp	(519.976)	(570.781)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.118.143	2.597.023

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Kullanılmamış İzin Karşılığı	2.659.489	1.433.386
Dönem İçindeki Artış	1.496.516	1.666.693
Parasal (Kazanç) / Kayıp	(627.675)	(440.590)
Dönem Sonu Kullanılmamış İzin Karşılığı	3.528.330	2.659.489

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Taşeronlara Verilen Avanslar	528.938.653	433.414.343
Peşin Ödenmiş Giderler	1.147.797	2.075.147
Verilen Avanslar	209.553	348.079
Toplam	530.296.003	435.837.569

14. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi Duran Varlıklar	422.425	537.498
Toplam	422.425	537.498

Net defter değeri 422.425 TL olan maddi duran varlıklar, Bodrum Otel alımı sırasında edinilmiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 500.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 289.800.000 TL dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 28.980.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayenin beheri 1 Kr nominal değerde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Aralık 2025 tarih ve 2025/65 no.lu bülteninde bu başvurunun onaylandığı belirtilmiştir. Bedelsiz sermaye artırımı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 13 Ocak 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Bedelsiz pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihi 15 Ocak 2026'dır.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.104.174.214 TL tutarındadır.

c) Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Grup, 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 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 21.928.093 TL değer azalışı ve 60.032.586 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 107.482 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	111.126.998	105.238.186
Yasal Yedekler Enflasyon Farkı	495.587.827	494.677.114
Toplam	606.714.825	599.915.300

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 :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	1.948.347.192	1.836.459.766
Olağanüstü Yedekler Enflasyon Farkı	2.714.516.785	2.697.213.229
Geçmiş Yıl Karları	10.793.361.153	10.224.999.164
Toplam	15.456.225.130	14.758.672.159

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki konsolide finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Aralık 2025 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Diğer Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS konsolide finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)(devamı)

31 Aralık 2025					
	Sermaye Düzeltilme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	2.104.174.214	495.587.827	184.007.938	-	2.714.516.785
Vergi usul kanununa göre	2.030.396.242	410.617.872	206.303.009	4.935.708	2.075.600.243

31 Aralık 2024					
	Sermaye Düzeltilme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	2.104.174.214	494.677.114	184.007.938	-	2.697.213.229
Vergi usul kanununa göre	2.030.396.242	410.617.872	206.303.009	4.935.708	2.075.600.243

f) Kar Payları

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem konsolide finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

f) Geri alınmış paylar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 14.539.680 (1 TL ye isabet eden) adet paya isabet eden 287.818.314 TL olup, "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında gösterilmiştir. Geri alınmış payların Şirket sermayesindeki oranı %5,017'dir.

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu geri alınan paylar tebliği çerçevesinde geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayırarak öz kaynaklar altında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler olarak sınıflandırmıştır.

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

Grup, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 287.818.314 TL "Geri Alınmış Paylar (-)" hesabında göstermiştir.

2019 yılında 219.623.976 TL geri alınmış paylardan, 10.212.803 TL, 2020 yılında 13.517.195 TL, 2021 yılında 14.601.289 TL, 2022 yılında 18.333.586 TL kar payları düşülerek ve 48.873.254 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 15.283.029 TL kar payı düşülerek ve 19.321.079 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 559.749 TL kar payı düşülerek 215.310.658 TL olmuştur. (31 Aralık 2024 - 215.310.658 TL)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kira Gelirleri	483.362.024	477.405.167
Diğer	71.254.253	7.004.754
Toplam	554.616.277	484.409.921

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Verilen Hizmet Maliyeti	115.733.267	30.117.471
Toplam	115.733.267	30.117.471

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri	178.081.752	147.390.877
Toplam	178.081.752	147.390.877

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Giderleri (Dipnot 18)	71.452.578	62.675.434
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	30.440.235	26.746.566
Vergi Resim ve Harçlar	11.763.591	16.198.324
Kira Giderleri	17.640.303	9.082.829
Dışarıdan Sağlanan Faydalar	5.207.394	4.489.287
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	4.471.439	2.823.531
Güvenlik Hizmet Gideri	3.971.492	2.469.408
Kamu ve Meslek Kuruluş Katılma Payı	1.739.070	1.909.083
Amortisman ve Itfa Payları (Dipnot 9,10)	1.645.297	1.891.698
İnşaat ve Doğrama Bakım Onarım Gideri	1.592.525	891.169
Diğer	28.157.828	18.213.548
Toplam	178.081.752	147.390.877

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	721.974	947.790
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Dipnot 10)	923.323	943.908
Toplam	1.645.297	1.891.698

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Ücretleri	63.180.973	52.668.250
Personel Taşıma Giderleri	647.673	1.415.985
Personel Yemek Giderleri	781.904	831.034
Personel Sağlık Giderleri	273.894	200.460
Diğer Personel Giderleri	6.568.134	7.559.705
Toplam	71.452.578	62.675.434

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Artış (Dipnot 8)	119.379.288	1.831.722.160
Kambiyo Karları	111.456.972	388.955.452
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	104.099.896	122.168.588
Faiz Gelirleri	21.303.507	85.674.418
Vade Farkı Gelirleri	3.404.902	4.670.592
Reeskont Faiz Gelirleri	53.138.340	1.299.550
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	1.667.467	1.278.547
Diğer	3.924.853	2.665.951
Toplam	418.375.225	2.438.435.258

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Azalış (Dipnot 8)	2.648.263.563	820.700.923
Kambiyo Zararları	17.185.554	34.098.911
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	-	6.494.864
Bağış ve Yardımlar	-	1.308.923
Reeskont Faiz Gideri	10.315	775.894
Diğer	701.522	30.632.132
Toplam	2.666.160.954	894.011.647

20. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Temettü Geliri	3.554.365	4.105.379
Duran Varlıklar Satış Karları	44.857	-
Toplam	3.599.222	4.105.379

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Borçlanma Giderleri	286.699.821	296.327.492
Toplam	286.699.821	296.327.492

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları /(Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan konsolide finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	326.748.738	(335.417.317)
Peşin Ödenmiş Giderler	61.685.188	99.506.640
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	113.359	165.215
Bağlı Ortaklığa ilişkin Yatırım	214.853.873	282.028.272
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.044.285.537	5.532.504.923
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	919.096	865.652
Ertelenmiş Gelirler	31.170	(98.338)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(877.080.152)	--
Sermaye Düzeltme Farkları	(565.009.717)	(670.482.781)
Geri Alınmış Paylar (-)	50.816.175	66.353.685
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	23.217.491	30.237.839
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(26.843.769)	(50.729.107)
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	(26.936.724)	(50.847.085)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	92.955	117.978
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	112.397.867	68.550.645
- Yabancı Para Çevrim Farkları	112.397.867	68.550.645
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(141.587.980)	(176.951.733)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(3.571.049.400)	(5.517.368.229)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(7.137.679)	(22.750.187)
Hasılat	(20.005.528)	(21.890.121)
Satışların Maliyeti	4.038.171	1.398.782
Genel Yönetim Giderleri	18.121.559	14.171.523
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(30.688.099)	(58.015.532)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	212.119	9.077.605
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(476.064)	(690.763)
Finansman Giderleri	21.660.163	33.198.319
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	319.611.059	(358.167.504)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2024: %30).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Alarko GYO'ya ait 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Grup'un bağlı ortaklığı Mosalarko OJSC Şirketi için 12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2024:%20)

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır. Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in vergi amaçlı finansal tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalarmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanlara tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Grup, 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli mali tabloların daha önce enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklığının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettütün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Ayrıca, Vergi Usul Kanunu hükümleri kapsamında, yapılmakta olan yatırımların vergi amaçlı enflasyon muhasebesine tabi tutulması sonucu oluşan enflasyon düzeltmesi farkları, özkaynaklar altında özel bir fon hesabında izlenmektedir. Söz konusu tutarlar, yatırımın tamamlanarak ilgili iktisadi kıymetin aktifleştirilmesi gereken dönem ile bu dönemi takip eden dört hesap dönemi boyunca eşit taksitler halinde gelir hesaplarıyla ilişkilendirilmek suretiyle vergiye tabi tutulmaktadır. Bu fonda izlenen tutarlar, ilgili mevzuat uyarınca her yıl Vergi Usul Kanunu'nda belirlenen yeniden değerlendirme oranı üzerinden değerlendirilmektedir. Söz konusu uygulamanın TFRS konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi, ertelenmiş vergi hesaplamaları kapsamında dikkate alınmıştır.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı, kurumlar vergisi için kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamamakta olup, dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınır.

Vergi geliri/(gideri)

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Vergi Geliri/(Gideri)		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	(100.787.150)	(6.904.453)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		
Geçici Farklardan Kaynaklanan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	18.917.283	(489.678.618)
Kâr veya Zararda Muhasebeleştirilen Vergi Gideri	(81.869.867)	(496.583.071)
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Vergi Geliri/(Gideri)	81.274	54.864
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(81.788.593)	(496.528.207)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ödenecek vergi**

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllarda ödenecek vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	(9.694.100)	(14.013.648)
Dönem Vergi Gideri	100.787.150	6.904.453
Dönem İçinde İade/ (Ödenen)	(19.252.529)	(6.892.384)
Yabancı Para Çevrim Farkları	2.287.936	4.307.479
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler/(varlıklar)	74.128.457	(9.694.100)

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllarda raporlanan vergi geliri/(gideri), vergi öncesi kâr/(zarar) üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	%	1 Ocak- 31 Aralık 2025	%	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Karı/(Zararı)		(2.032.343.878)		704.352.496
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)		(81.869.867)		(496.583.071)
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)		(1.950.474.011)		1.200.935.567
Yerel Vergi Oranı Kullanılarak Hesaplanan	(30)	585.142.203	(30)	(360.280.670)
İstisna Konusu Kazançlar ve Diğer İndirimler (*)	(,3)	6.327.830	7	46.248.018
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	,03	(645.936)	--	--
Farklı Vergi Oranı ve Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisi	3	(40.723.211)	3	24.936.910
Üzerinden Vergi Hesaplanmayan Geçici Farkların Enflasyon Etkisi	(43)	873.315.058	139	980.596.383
Üzerinden Vergi Hesaplanmayan Parasal Kayıp/(Kazanç) Etkisi	71	(1.508.019.354)	(165)	(1.158.665.486)
Yapılmakta Olan Yatırımların Enflasyon Muhasebesi Farkı		--	(2)	(16.361.736)
İstisnası				
Diğer	(,1)	2.733.543	(2)	(13.056.490)
Toplam Vergi Geliri / (Gideri)	4	(81.869.867)	(63)	(496.583.071)

(*) 2024 yılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları				
Kullanılabilir Mali Zararlar	45.003.548	26.403.840	11.250.887	5.280.768
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri İle Vergi Matrahlarındaki Net Fark	37.907.224	42.956.247		
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	3.528.330	2.659.489	9.476.806	8.591.249
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.118.143	2.597.023	1.058.499	797.847
Diğer	7.071.611	-	635.443	779.107
			2.121.483	-
Toplam	95.628.856	69.297.621	24.543.118	15.448.971
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri				
Yıllara Yaygın İnşaat Maliyetleri	-	(10.692.844)	-	(2.673.211)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(13.205.854.160)	(13.238.150.128)	(3.909.310.045)	(3.885.923.186)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri İle Vergi Matrahlarındaki Net Fark	(986.233)	(854.650)	(295.870)	(256.395)
Diğer	(53.939.265)	-	(16.181.779)	-
Toplam	(13.260.779.658)	(13.249.697.622)	(3.925.787.694)	(3.888.852.792)
Net Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(3.901.244.576)	(3.873.403.821)
Finansal Durum Tablosundaki Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(3.901.244.576)	(3.873.403.821)
Ertelenmiş Vergi Net Etkisi			(3.901.244.576)	(3.873.403.821)

Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri(devamı);

31 Aralık tarihleri itibarıyla sona eren yılda geçici farkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı	(3.873.403.821)	(159.541.766)
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen	18.917.283	(489.678.618)
Geçmiş Yıllar Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Gideri (*)	-	(3.275.393.969)
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen	81.274	54.864
Yabancı Para Çevrim Farkları	(46.839.312)	51.155.668
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(3.901.244.576)	(3.873.403.821)

(*) KGGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabına, 2024 yılına ait ertelenmiş vergi gelir (gider) etkisi ise cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Kayıtlara alınmayan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kayıtlara almamış olduğu ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllarda adi ve seyreltilmiş pay başına kazanç/kayıp (2.032.343.878) TL ve 704.352.496 TL tutarındaki ana şirket paydaşlarına ait dönem karlarının/(zararlarının) ilgili dönemdeki 275.260.320 (2024: 275.260.320) ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmıştır. Ana şirketlerin paydaşlarına ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Karı / (Zararı)	(2.032.343.878)	704.352.496
Raporlama Dönemi İtibarıyla Ağırlıklı Ortalama Adi Hisse Adedi (1 TL Nominal Değerdeki Hisseye İsbet Eden)	289.800.000	289.800.000
Geri Alınmış Paylar	(14.539.680)	(14.539.680)
1 TL'lik Pay Başına Kazanç /(Kayıp)	(7,3834)	2,5589

Şirket'in seyreltilmiş hisse senedi bulunmamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de, şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Hisse başına esas ve nispi kazanç arasında hiçbir dönem için herhangi bir fark bulunmamaktadır.

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	31 Aralık 2025	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)	22.713.422	280.013.320
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(10.315)	(52.362.446)
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	3.961.083
Alarko Enerji Üretim A.S.(3)	-	8.435.342
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş.(3)	-	816
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.(3)	-	1.553.141
Toplam (Dipnot 6)	22.703.107	241.601.256

İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	31 Aralık 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)	402.508.576	11.521.436
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(775.894)	-
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	1.425.784
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.S. (3)	4.702	-
Aldem Alarko Konut İnşaat Ticaret A.S.(3)	34.656	-
Al-Riva Proje.Ar.Değ.Konut İnş.Tic.A.S. (3)	1.298	-
Al-Riva Arazi Değ.Konut İnş.ve Tic. A.S.(3)	509	-
Al-Riva Ar.Değ.Kon.İnş.Tur.Tes.Golf A.S. (3)	656	-
Alarko Digital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	1.154.301
Alarko Tarım San.ve Tic.A.S.-İştirakler (3)	-	12.351
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.(2)	-	771.901
Toplam (Dipnot 6)	401.774.503	14.885.773

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 İşlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2025			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	200.105.113	76.058.554	19.873.060	337.009.249
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	-	42.005.886	-	6.970.312
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	21.035.619	7.048.840	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	129.009	1.889	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	6.017.440	-	-
Toplam	200.105.113	145.246.508	26.923.789	343.979.561

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2024			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	35.657.848	63.682.165	8.297.081	355.287.048
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	6.975.628	7.912	-	5.590.419
Alarko Holding A.Ş.(1)	62.933	7.771.502	6.242.292	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	5.799.956	447.098	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	961.917	-	-
Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3)	-	1.989.734	-	-
Toplam	42.696.409	80.213.186	14.986.471	360.877.467

1. Nihai ana ortak
2. Ana ortak
3. Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen teminat mektubu bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen kefalet bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan almış olduğu 7.957.630.750 TL tutarında kefalet bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 5.335.922.624 TL.).

(c) Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Grup'un üst düzey yöneticileri, Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri ile genel müdür, genel müdür yardımcıları ve direktörlerden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ücret, kıdem tazminatı, prim, bireysel emeklilik, sağlık sigortası, hayat sigortası, binek araç kiralari, yakıt ve cep telefonu gibi diğer masraflar kapsamında yapılan ödemelerden ve kıdem tazminatı ile diğer karşılık tutarlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 37.317.482 TL'dir (31 Aralık 2024 – 25.786.283 TL).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere Grup'tan kullanmış oldukları kredi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kredi Riski

Grup'un 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 konsolide finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2025	Alacaklar				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)	22.703.107	5.473.043	-	2.279.635	141.104.538
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	22.703.107	5.473.043	-	2.279.635	141.104.538
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C- Vadesi 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	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-
- Net değer 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) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
- (3) Vadesi 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 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2024	Alacaklar				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)	401.774.503	4.570.853	-	2.947.434	455.044.208
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,6 ve 7)	401.774.503	4.570.853	-	2.947.434	455.044.208
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C- Vadesi 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	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 6)	-	-	-	-	-
- Net değer 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) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
- (3) Vadesi 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 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır. Grup finansal varlıkları üzerindeki BKZ etkisinin önemsiz olduğunu değerlendirmiş ve bu nedenle bir karşılık ayırmamıştır.

ii. Likidite Riski

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

Grup'un, likit varlıklarının, kısa vadeli borçlarının üzerinde/altında olan kısımları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla (1.361.020.926) TL, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.709.261.026 TL' dir.

Aşağıdaki tablo Grup'un türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir :

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar 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)	4.193.993.449	5.384.640.340	98.634.357	1.738.050.088	3.298.013.808	249.942.087
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 6)	241.601.256	293.963.702	293.963.702	-	-	-
Diğer Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 6)	72.358.750	72.358.750	72.358.750	-	-	-
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	144.126.573	144.126.573	18.636.974	-	125.489.599	-
Toplam	4.652.080.028	5.895.089.365	483.593.783	1.738.050.088	3.423.503.407	249.942.087

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar 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)	2.117.351.501	3.194.341.573	79.408.605	593.018.702	2.092.810.471	429.103.795
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 6)	14.885.773	14.885.773	14.885.773	-	-	-
Diğer Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 6)	36.019.796	36.019.796	36.019.796	-	-	-
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	76.888.140	76.888.140	43.910.706	-	32.977.434	-
Toplam	2.245.145.210	3.322.135.282	174.224.880	593.018.702	2.125.787.905	429.103.795

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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. Grup yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı kur riski ile karşılaşabilir. Grup söz konusu riski sürekli takip etmektedir ve buna göre pozisyon almaktadır. Söz konusu riski oluşturan temel yabancı para birimleri ABD Doları ve Avro 'dur.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (3.392.173.325) TL'dir (31 Aralık 2024 – 145.991.623 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 339.217.333 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 339.217.333 TL arttıracaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	11.281.227	1.455.087.757
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler	3.403.454.552	1.309.096.134
Net Döviz Pozisyonu (A-B)	(3.392.173.325)	145.991.623

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.486.236	81.367	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.794.991	181.932	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	11.281.227	263.299	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	11.281.227	263.299	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.255.559.438	3.491.184	21.948.879
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.255.559.438	3.491.184	21.948.879
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	2.143.074.056	33.301.016	14.167.278
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.821.058	112.319	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.147.895.114	33.413.335	14.167.278
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.403.454.552	36.904.519	36.116.157
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(3.392.173.325)	(33.412.220)	(36.116.157)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.392.173.325)	(33.412.220)	(36.116.157)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	332.431.084	7.198.718	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.122.656.673	24.310.870	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.455.087.757	31.509.588	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.455.087.757	31.509.588	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	350.253.661	-	7.270.970
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	350.253.661	-	7.270.970
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	951.263.827	-	19.747.433
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.578.646	163.819	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	958.842.473	163.819	19.747.433
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.309.096.134	163.819	27.018.403
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	145.991.623	31.345.769	(27.018.403)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	145.991.623	31.345.769	(27.018.403)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	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	(157.276.775)	157.276.775	144.750.911	(144.750.911)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(157.276.775)	157.276.775	144.750.911	(144.750.911)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(181.940.558)	181.940.558	(130.151.749)	130.151.749
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4 +5)	(181.940.558)	181.940.558	(130.151.749)	130.151.749
TOPLAM	(339.217.333)	339.217.333	14.599.162	(14.599.162)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

v. Faiz Riski

Grup, faiz hadlerindeki değişimlerin faiz getiren varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz haddi riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski, faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla faiz pozisyonu aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Sabit Faizli Finansal Araçlar</u>		
Finansal Varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	58.509.688	26.429.813
Gerçeğe Uygun Değer Farkı		
Kar/Zarara Yansıtılan Varlıklar (Dipnot 4)	-	1.122.656.673
Finansal Yükümlülükler (Dipnot 5) (*)	2.138.992.239	815.834.014
<u>Değişken Faizli Finansal Araçlar</u>		
Finansal Varlıklar		
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler (Dipnot 5) (*)	2.055.001.210	1.301.517.487
B Tipi Likit Yatırım Fonu (Dipnot 3)	81.628.860	424.114.371

(*) Sabit ve değişken faizli finansal araçlar altında gösterilen finansal yükümlülükler, kısa ve uzun vadeli banka kredileri toplamından oluşmaktadır.

Sabit faizli araçların gerçeğe uygun değer riski:

Grup'un, sabit faizli gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev araçları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararı etkilemeyecektir.

Değişken faizli araçların nakit akış duyarlılık riski:

Grup'un 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. Grup'un kredi sözleşmeleri sabit ve değişken faiz oranlı olup vadeleri 1 ile 7 yıl arası değişmektedir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla faizlerdeki 100 baz puanlık bir değişim özkaynaklar ve kar veya zararda aşağıdaki gibi bir artış/(azalış) neden olacaktır. Bu analiz, başta döviz kurları olmak üzere bütün diğer değişkenlerin sabit olduğunu varsaymaktadır.

	Kar veya Zarar		Özkaynaklar	
	100 bp artış	100 bp	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2025				
Finansal Borçlar	(1.005.323)	1.009.427	(1.005.323)	1.009.427
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Nakit Akış Duyarlılığı (Net)	(1.005.323)	1.009.427	(1.005.323)	1.009.427
31 Aralık 2024				
Finansal Borçlar	(4.876.873)	4.919.893	(4.876.873)	4.919.893
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Nakit Akış Duyarlılığı (Net)	(4.876.873)	4.919.893	(4.876.873)	4.919.893

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

vii. Fiyat Riski

Grup, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2025 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 vergi öncesi etki nedeniyle Grup'un konsolide özkaynakları 12.064.573 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2024 – 14.257.382 TL) (Dipnot:4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Grup'un sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

Grup'un genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net finansal borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borç	4.193.993.449	2.117.351.501
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(141.121.119)	(455.063.635)
Net Finansal Borç	4.052.872.330	1.662.287.866
Toplam Sermaye	15.556.990.451	17.438.530.033
Net Finansal Borç / Toplam Özkaynak Oranı	%26	%10

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025	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	GUD
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	141.121.119	-	-	-	141.121.119
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	5.473.043	-	-	-	5.473.043
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	22.703.107	-	-	-	22.703.107
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	2.279.635	-	-	-	2.279.635
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	-	-	120.684.091	-	120.684.091
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	-	-	-	(4.193.993.449)	(4.312.041.431)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(72.358.750)	(72.358.750)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(241.601.256)	(241.601.256)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	-	-	-	(144.126.573)	(144.126.573)
31 Aralık 2024	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	GUD
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit ve Nakit Benzerleri (Dipnot 3)	455.063.635	-	-	-	455.063.635
Ticari Alacaklar (Dipnot 6)	4.570.853	-	-	-	4.570.853
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 6)	401.774.503	-	-	-	401.774.503
Diğer Alacaklar (Dipnot 7)	2.947.434	-	-	-	2.947.434
Diğer Finansal Varlıklar (Dipnot 4)	-	1.122.656.673	142.612.184	-	1.265.268.857
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
Finansal Borçlar (Dipnot 5)	-	-	-	(2.117.351.501)	(2.293.247.978)
Ticari Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(36.019.796)	(36.019.796)
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 6)	-	-	-	(14.885.773)	(14.885.773)
Diğer Borçlar (Dipnot 7)	-	-	-	(76.888.140)	(76.888.140)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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, Grup'un konsolide 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.

Grup, konsolide 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, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal Varlıklar

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımların gerçeğe uygun değerleri etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedellerinden varsa değer düşüklüğü tutarı düşülerek hesaplanır. Alım satım amaçlı yatırımların gerçeğe uygun değerleri direkt ya da endirekt piyasada gözlenebilen fiyatı ile hesaplanır.

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

Değişken faizli kredileri, değişken faizli ve yıl sonuna yakın tarihte yeniden fiyatlanmış olduğundan gerçeğe uygun değerleri kayıtlı değerlerini yansıttığı öngörülmektedir. Sabit faizli krediler ise benzer vade ve tutarlardaki kredilerin faiz oranları ile tekrar hesaplanarak sunulmuştur.

Ticari borçlar, kısa vadeli olması sebebiyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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:

	Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Varlıklar				
Hisse Senetleri (Halka Açık Olan)	120.645.728	120.645.728	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	23.323.109.067

	Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Varlıklar				
Hisse Senetleri (Halka Açık Olan)	142.573.821	142.573.821	-	-
Finansal Yatırımlar (Eurobond)	1.044.567.739	-	-	1.044.567.739
Diğer Menkul Kıymetler	78.088.934	-	-	78.088.934
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	20.986.876.161

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Duyarlılık Analizi*Hillside Beach Club Tatil Köyü*

31 Aralık 2025	Duyarlılık Analizi	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi
İskonto Oranı	%0.5 Arttığında	(460.000.000)	(458.123.149)
	%0.5 Azaldığında	510.000.000	418.855.451
Oda Fiyatı	%5 Arttığında	580.000.000	506.553.311
	%5 Azaldığında	(570.000.000)	(489.537.308)
Doluluk Oranı	%0.5 Arttığında	70.000.000	56.283.701
	%0.5 Azaldığında	(120.000.000)	(64.137.241)

Bodrum Otel - Eyüp Topçular- Fabrika

31 Aralık 2025	Duyarlılık Analizi	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi
İnşaat Maliyeti	%5 Arttığında	166.463.474	84.014.183
	%5 Azaldığında	(166.463.474)	(84.014.183)

Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar & Büyükçekmece Alkent 2000–Dükkanlar

31 Aralık 2025	Duyarlılık Analizi	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi
Kapitalizasyon Oranı	%0.5 Arttığında	(74.472.000)	(55.959.273)
	%0.5 Azaldığında	90.441.000	68.394.667

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Duyarlılık Analizi (devamı)

Mosalarko Ofis Binası

Grup'un yurtdışındaki bağlı ortaklığı olan Mosalarko OJSC' nin gayrimenkulü emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerinin ortalaması ile gerçeğe uygun değer belirlenmektedir. Bu yöntemlerin ortalamadaki ağırlıklarının farklılaştırılması durumunda gerçeğe uygun değer üzerindeki kar veya zarar duyarlılığı aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2025	Duyarlılık Analizi	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar/Zarar Etkisi
Pazar Yaklaşımı Payı	%10 Arttığında	(2.209.477)	5.885.945
	%10 Azaldığında	2.209.477	(5.885.945)
Gelir Yaklaşımı	%10 Arttığında	2.209.477	(5.885.945)
	%10 Azaldığında	(2.209.477)	5.885.945

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 2025	Rusya 31 Aralık 2025	Toplam 31 Aralık 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	468.446.425	86.169.852	554.616.277
Satışların Maliyeti (-)	(115.733.267)	-	(115.733.267)
BRÜT KAR	352.713.158	86.169.852	438.883.010
Genel Yönetim Giderleri (-)	(126.238.370)	(51.843.382)	(178.081.752)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	410.749.246	7.625.979	418.375.225
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.647.765.231)	(18.395.723)	(2.666.160.954)
ESAS FAALİYET KARI /(ZARARI)	(2.010.541.197)	23.556.726	(1.986.984.471)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.599.222	-	3.599.222
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI /(ZARARI)	(2.006.941.975)	23.556.726	(1.983.385.249)
Finansman Giderleri (-)	(286.699.821)	-	(286.699.821)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	319.611.059	-	319.611.059
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)	(1.974.030.737)	23.556.726	(1.950.474.011)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(90.489.248)	(10.297.902)	(100.787.150)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	56.409.609	(37.492.326)	18.917.283
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(34.079.639)	(47.790.228)	(81.869.867)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)	(2.008.110.376)	(24.233.502)	(2.032.343.878)
DÖNEM KARI /(ZARARI)	(2.008.110.376)	(24.233.502)	(2.032.343.878)

	Türkiye 31 Aralık 2025	Rusya 31 Aralık 2025	Toplam 31 Aralık 2025
Amortisman ve itfa gideri	1.158.642	486.655	1.645.297

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	Türkiye 31 Aralık 2024	Rusya 31 Aralık 2024	Toplam 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	406.842.644	77.567.277	484.409.921
Satışların Maliyeti (-)	(30.117.471)	-	(30.117.471)
BRÜT KAR	376.725.173	77.567.277	454.292.450
Genel Yönetim Giderleri (-)		(56.566.768)	(147.390.877)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(90.824.109)	248.133.011	2.438.435.258
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.190.302.247	(377.018)	(894.011.647)
ESAS FAALİYET KARI	1.582.568.682	268.756.502	1.851.325.184
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.105.379	-	4.105.379
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.586.674.061	268.756.502	1.855.430.563
Finansman Giderleri (-)	(296.327.492)	-	(296.327.492)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(358.167.504)	-	(358.167.504)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	932.179.065	268.756.502	1.200.935.567
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(6.904.453)	(6.904.453)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(440.893.030)	(48.785.588)	(489.678.618)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(440.893.030)	(55.690.041)	(496.583.071)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	491.286.035	213.066.461	704.352.496
DÖNEM KARI	491.286.035	213.066.461	704.352.496

	Türkiye 31 Aralık 2024	Rusya 31 Aralık 2024	Toplam 31 Aralık 2024
Amortisman ve itfa gideri	1.168.974	722.724	1.891.698

	Türkiye 31 Aralık 2025	Rusya 31 Aralık 2025	Toplam 31 Aralık 2025
Toplam Varlıklar	23.102.553.906	1.139.305.198	24.241.859.104
Toplam Yükümlülükler	8.387.558.419	297.310.234	8.684.868.653

	Türkiye 31 Aralık 2024	Rusya 31 Aralık 2024	Toplam 31 Aralık 2024
Toplam Varlıklar	22.672.791.353	910.749.881	23.583.541.234
Toplam Yükümlülükler	5.946.443.758	198.567.443	6.145.011.201

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL çıkarılmış sermayesi 289.800.000 TL olan Şirket'in; çıkarılmış sermayesinin beheri 1 Kr nominal değerde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmesinin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurduğu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Aralık 2025 tarih ve 2025/65 no.lu bülteninde bu başvurunun onaylandığı daha önce kamuya duyurulmuştu. Bedelsiz sermaye artırımını İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 13 Ocak 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Bedelsiz pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihi 15 Ocak 2026'dır.
- b) Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-18.1 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği" hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6 ncı maddesinin tadil edilmesi için izin almak amacıyla 26 Ocak 2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır.

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla Grup'un 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:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	3.406.222	2.617.867
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	Hizmet Alınmamıştır.	Hizmet Alınmamıştır.
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlerin Ücreti	Hizmet Alınmamıştır.	Hizmet Alınmamıştır.
Diğer Güvence Hizmetlerinin Ücreti	142.710	-
Toplam	3.548.932	2.617.867

31. 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 :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	5.609.274.557	6.602.797.301
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	103.268.724	83.260.076
Toplam	5.712.543.281	6.686.057.377

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	211.035.569	1.693.844.889
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)	22.274.185.000	20.131.657.643
C	İştirakler	Md. 24/(b)	837.464.084	713.370.058
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		617.294.974	847.250.458
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	23.939.979.627	23.386.123.048
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4.193.993.449	2.117.351.501
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	15.552.421.208	17.439.679.290
	Diğer Kaynaklar		4.193.564.970	3.829.092.257
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	23.939.979.627	23.386.123.048
	Bireysel Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	8.760.981	4.500.024
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)	2.389.020.000	2.347.523.803
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	837.425.721	713.331.695
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	38.363	38.363
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	6.933.669.930	7.136.716.661
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)	120.645.728	142.573.821

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024	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)	% 93,04	% 86,08	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 4,38	% 10,29	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,50	% 3,05	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,98	% 10,04	≤ % 20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 71,55	% 53,06	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,04	% 0,02	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,50	% 0,61	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliği 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. 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %9,98 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 2025 tarihli finansal tablolarına göre %93,04 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 2025 tarihli finansal tablolarına göre %4,38 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 2025 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %0,04 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, işletmecisi 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 2025 ve 2024 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.