

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

**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-44</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.628.537.287</b>	<b>866.959.070</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	592.258.894	155.289.979
Ticari Alacaklar		54.541.008	31.005.095
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,17	52.959.422	24.982.547
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.581.586	6.022.548
Diğer Alacaklar		1.640.913	1.792.806
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.640.913	1.792.806
Stoklar		-	4.738
Peşin Ödenmiş Giderler		655.112.529	583.538.846
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		-	30.815.975
Diğer Dönen Varlıklar		59.303.785	64.046.794
Ara Toplam		1.362.857.129	866.494.233
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	9	1.265.680.158	464.837
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>26.240.841.960</b>	<b>25.808.834.099</b>
Finansal Yatırımlar	4	104.349.267	132.801.030
Diğer Alacaklar		650.407	715.709
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		650.407	715.709
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	26.133.991.784	25.664.798.680
Maddi Duran Varlıklar		579.371	8.994.356
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.271.131	1.524.324
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.271.131	1.524.324
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>28.869.379.247</b>	<b>26.675.793.169</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.767.905.718	1.112.095.637
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	692.811.202	748.005.364
Ticari Borçlar		112.867.848	345.482.256
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,17	9.889.532	265.858.534
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	102.978.316	79.623.722
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		28.907.203	26.150.874
Diğer Borçlar		26.293.730	20.508.173
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		26.293.730	20.508.173
Ertelemiş Gelirler		1.168.246.000	-
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	17	1.168.246.000	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		74.498.083	112.387.086
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		63.562.477	-
Ara Toplam		3.935.092.261	2.364.629.390
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	9	320.162.189	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.587.429.563	2.754.978.284
Diğer Borçlar		112.832.059	138.089.021
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		112.832.059	138.089.021
Uzun Vadeli Karşılıklar		11.817.946	6.213.391
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	11.817.946	6.213.391
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	15	4.317.922.846	4.292.937.805
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.584.122.383	17.118.945.278
Ödenmiş Sermaye	1,10	2.028.600.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	605.734.300	2.344.534.300
Geri Alınmış Paylar (-)	10	-	(236.928.305)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		275.013.898	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(876.995.504)	(876.995.504)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		62.948.479	91.301.582
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	63.389.611	91.841.374
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(441.132)	(539.792)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(7.965.312)	67.935.532
-Yabancı Para Çevrim Farkları		(7.965.312)	67.935.532
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	430.701.975	667.630.280
Geçmiş Yıllar Karları	10	15.008.595.698	17.008.062.906
Net Dönem Karı / (Zararı)	16	57.488.849	(2.236.395.513)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>28.869.379.247</b>	<b>26.675.793.169</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 31 Mart 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 31 Mart 2025
	Dipnot		
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	11	74.195.512	57.879.495
Satışların Maliyeti (-)	11	(37.463.242)	(14.827.146)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>36.732.270</b>	<b>43.052.349</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(41.919.482)	(24.562.223)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	17.446.492	137.218.348
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(60.138.566)	(2.477.315)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(47.879.286)</b>	<b>153.231.159</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	49.361
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI /(ZARARI)</b>		<b>(47.879.286)</b>	<b>153.280.520</b>
Finansman Giderleri (-)		(114.267.201)	(72.847.113)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	14	490.428.714	10.105.997
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)</b>		<b>328.282.227</b>	<b>90.539.404</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	15	(74.498.083)	(39.613.738)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	(290.716.232)	32.845.808
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>15</b>	<b>(365.214.315)</b>	<b>(6.767.930)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>(36.932.088)</b>	<b>83.771.474</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>94.420.937</b>	<b>7.128.154</b>
<b>DÖNEM KARI /(ZARARI)</b>	<b>16</b>	<b>57.488.849</b>	<b>90.899.628</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar /(Kayıplar)	4,10	(28.451.763)	(1.948.748)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		118.239	173.085
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(19.579)	(1.642)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
-Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		(75.900.844)	194.248.232
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(104.253.947)</b>	<b>192.470.927</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR /(GİDER)</b>		<b>(46.765.098)</b>	<b>283.370.555</b>
<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>			
-Sürdürülen Faaliyetlerden 1 TL’lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	16	<b>(0,0182)</b>	<b>0,0435</b>
-Durdurulan Faaliyetlerden 1 TL’lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	16	<b>0,0465</b>	<b>0,0037</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	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 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	2.344.534.300	(236.928.305)	-	(876.995.504)	115.971.095	(433.398)	671.637.400	660.148.068	15.579.339.957	642.321.815	19.189.395.428
Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.3.1)	-	-	-	-	-	-	-	(793.883.350)	-	661.134.186	132.749.164	-
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	289.800.000	2.344.534.300	(236.928.305)	-	(876.995.504)	115.971.095	(433.398)	(122.245.950)	660.148.068	16.240.474.143	775.070.979	19.189.395.428
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	775.070.979	(775.070.979)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	(1.948.748)	171.443	194.248.232	-	-	90.899.628	283.370.555
31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	2.344.534.300	(236.928.305)	-	(876.995.504)	114.022.347	(261.955)	72.002.282	660.148.068	17.015.545.122	90.899.628	19.472.765.983
1 Ocak 2026 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	2.344.534.300	(236.928.305)	-	(876.995.504)	91.841.374	(539.792)	67.935.532	667.630.280	17.008.062.906	(2.236.395.513)	17.118.945.278
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.236.395.513)	2.236.395.513	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	(28.451.763)	98.660	(75.900.844)	-	-	57.488.849	(46.765.098)
Sermaye Artırımı	1.738.800.000	(1.738.800.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	236.928.305	275.013.898	-	-	-	-	(236.928.305)	236.928.305	-	511.942.203
31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	2.028.600.000	605.734.300	-	275.013.898	(876.995.504)	63.389.611	(441.132)	(7.965.312)	430.701.975	15.008.595.698	57.488.849	17.584.122.383

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak 2026	1 Ocak 2025
Dipnot	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>947.968.538</b>	<b>980.654.185</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>57.488.849</b>	<b>90.899.628</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı / (Zararı)	(36.932.088)	83.771.474
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı / (Zararı)	94.420.937	7.128.154
<b>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>134.402.818</b>	<b>127.302.802</b>
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	326.083	318.027
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	7.151.366	3.380.689
- Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	(90.904)	(11.908.499)
- Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	174.984.967	79.005.847
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	83.570.249	105.555.547
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	365.214.315	6.767.930
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	(49.361)
- Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(549.887.704)	(56.083.392)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	53.134.446	316.014
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>756.986.180</b>	<b>420.166.496</b>
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	(24.351.530)	384.344.594
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	217.195	173.857
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	4.738	(660)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(284.933.237)	(8.693.647)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(19.471.405)	2.893.873
- Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	1.168.246.000	(461.945)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(82.725.581)	41.910.424
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>948.877.847</b>	<b>638.368.926</b>
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	-	(829.406.928)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	-	1.176.151.859
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(909.309)	-
- Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	-	(4.459.672)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları</b>	<b>(1.623.340.468)</b>	<b>(1.029.655.760)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(20.584)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.623.431.372)	(1.039.942.786)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	175.987
Alınan Faiz	90.904	10.131.623
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>1.126.427.253</b>	<b>(83.717.081)</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	511.942.203	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5 772.092.231	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5 (157.607.181)	(83.717.081)
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış), (A+B+C)</b>	<b>451.055.323</b>	<b>(132.718.656)</b>
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>	<b>82.452</b>	<b>154.478</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C+D)</b>	<b>451.137.775</b>	<b>(132.564.178)</b>
<b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>3 155.289.979</b>	<b>500.752.989</b>
<b>F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>	<b>(14.168.860)</b>	<b>(45.782.607)</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)</b>	<b>3 592.258.894</b>	<b>322.406.204</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	21,44	434.759.313	16,42	47.568.791
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	705.603.216	34,78	100.800.460
Halka Açık	43,75	887.579.848	48,77	141.336.803
Diğer (*)	0,03	657.623	0,03	93.946
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>2.028.600.000</b>	<b>100,00</b>	<b>289.800.000</b>

(\*) 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 605.734.300 TL ve 2.344.534.300 TL tutarındadır. (Dipnot 10 (b)).

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

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, nihai ortak Alarko Holding A.Ş.'dir. Şirket hisselerinin %43,75'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 20'dir (31 Aralık 2025:20).

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 23 Mart 2026 tarihinde %100 hissesine sahip olunan Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamının, 19 Mart 2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilinde 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Mosalarko OJSC şirketi, 31 Aralık 2025 tarihi 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.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 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 özet 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 19 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

##### (b) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Ana Ortaklık’ın fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki özet 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 Mart 2026 itibarıyla dönen varlıklar 2.628.537.287 TL ve kısa vadeli yükümlülükler 4.255.254.450 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıklarını 1.626.717.163 TL tutarında aşmaktadır. Dönem içinde faaliyetlerden elde edilen nakit akımları 994.595.239 TL’dir. Grup’un kısa vadeli faiz taşıyan yükümlülükleri 2.460.716.920 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.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 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 özet 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 8 Mayıs 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

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal tablolarını düzenlerken, 31 Aralık 2024 tarihli bireysel 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. Bu düzeltmenin 31 Mart 2025 ara hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosundaki etkilerinin her bir finansal tablo kalemi bazında tutarları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

31 Mart 2025 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda Mosalarko OJSC’ye ait faaliyetler durdurulan faaliyetler dönem karı/ (zararı) olarak sınıflandırılmıştır.

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Raporlanan	31 Mart 2026 Satın Alma Gücü ile	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
	31 Mart 2025	31 Mart 2025		31 Mart 2025
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak				
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler-Yabancı Para Çevrim Farkları	184.421.605	241.344.266	(47.096.034)	194.248.232
Net Dönem Karı / (Zararı)	33.472.223	43.803.594	47.096.034	90.899.628

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Yeniden Düzenlemeler (Devamı)

	Raporlanan	31 Mart 2026 Satın Alma Gücü ile		Yeniden Düzenlenmiş
	31 Mart 2025	31 Mart 2025	Düzeltilmeler	31 Mart 2025
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>562.393.583</b>	<b>735.979.216</b>	<b>244.674.969</b>	<b>980.654.185</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>33.472.223</b>	<b>43.803.594</b>	<b>47.096.034</b>	<b>90.899.628</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı / (Zararı)	-	-	39.967.880	83.771.474
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı / (Zararı)	-	-	7.128.154	7.128.154
<b>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>(111.136.820)</b>	<b>(145.439.761)</b>	<b>272.742.563</b>	<b>127.302.802</b>
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	349.988	458.014	(139.987)	318.027
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.367.238	3.097.898	282.791	3.380.689
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(10.275.924)	(13.447.640)	1.539.141	(11.908.499)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	-	-	79.005.847	79.005.847
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(89.651.643)	(117.323.076)	222.878.623	105.555.547
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	6.971.368	9.123.116	(2.355.186)	6.767.930
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(37.719)	(49.361)	-	(49.361)
- Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(21.101.608)	(27.614.726)	(28.468.666)	(56.083.392)
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	241.480	316.014	-	316.014
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>380.302.890</b>	<b>497.685.311</b>	<b>(77.518.815)</b>	<b>420.166.496</b>
- Ticari alacaklardaki azalış / artış ile ilgili düzeltmeler	293.694.349	384.344.594	-	384.344.594
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / artış ile ilgili düzeltmeler	132.852	173.857	-	173.857
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(504)	(660)	-	(660)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(6.643.192)	(8.693.647)	-	(8.693.647)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	2.211.334	2.893.873	-	2.893.873
- Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	-	-	(461.945)	(461.945)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	90.908.051	118.967.294	(77.056.870)	41.910.424
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>302.638.293</b>	<b>396.049.144</b>	<b>242.319.782</b>	<b>638.368.926</b>
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	(633.785.753)	(829.406.928)	-	(829.406.928)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	898.748.571	1.176.151.859	-	1.176.151.859
Vergi ladeleleri (Ödemeleri)	(5.207.528)	(6.814.859)	2.355.187	(4.459.672)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(785.628.424)</b>	<b>(1.028.116.619)</b>	<b>(1.539.141)</b>	<b>(1.029.655.760)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(15.720)	(20.584)	-	(20.584)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(794.665.319)	(1.039.942.786)	-	(1.039.942.786)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	134.479	175.987	-	175.987
Alınan faiz	8.918.136	11.670.764	(1.539.141)	10.131.623
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(62.602.836)</b>	<b>(81.925.518)</b>	<b>(1.791.563)</b>	<b>(83.717.081)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(62.602.836)	(81.925.518)	(1.791.563)	(83.717.081)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(285.837.677)</b>	<b>(374.062.921)</b>	<b>241.344.265</b>	<b>(132.718.656)</b>
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>	<b>184.539.648</b>	<b>241.498.743</b>	<b>(241.344.265)</b>	<b>154.478</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)</b>	<b>(101.298.029)</b>	<b>(132.564.178)</b>	<b>-</b>	<b>(132.564.178)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>382.647.045</b>	<b>500.752.989</b>	<b>-</b>	<b>500.752.989</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>	<b>(34.984.473)</b>	<b>(45.782.607)</b>	<b>-</b>	<b>(45.782.607)</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>246.364.543</b>	<b>322.406.204</b>	<b>-</b>	<b>322.406.204</b>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 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 Mart 2026 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

#### 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 Mart 2026 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 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Mart 2026	3.866,67	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10040
31 Mart 2025	2.954,69	1,30865

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 Mart 2026’ya 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.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2026 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 2025 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 standartı 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.

#### 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, bireysel, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

-Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre bireysel 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 bireysel finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

###### 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 bireysel finansal tabloları üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 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 değer yabanc 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 Mart 2026	31 Aralık 2025
ABD Doları – USD	44,3961	42,8457
Avrupa Para Birimi - EUR	50,9294	50,2859

##### (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			
	2026	2025	31 Mart 2026	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
			Alış Kuru	Satış Kuru	Alış Kuru	Satış Kuru
ABD Doları/TL	44,071	39,4761	44,3961	44,4761	42,8457	42,9229
Ruble/TL	0,5622	0,4731	0,54267	0,54977	0,53495	0,54195

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### c) 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 Kanununun (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 2026 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.

##### d) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	541.831	65.447.162
Vadeli Döviz Mevduat (*)	-	47.231.771
Vadesiz TL Mevduat	541.831	1.062.977
Vadesiz Döviz Mevduat	-	17.152.414
B tipi Likit Yatırım Fonu (**)	591.717.063	89.824.571
Kasa	-	18.246
<b>Toplam</b>	<b>592.258.894</b>	<b>155.289.979</b>

(\*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %13,50'dir).

(\*\*) 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	42.216	-	42.216
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	104.307.051	-	132.758.814
<b>Toplam</b>	-	<b>104.349.267</b>	-	<b>132.801.030</b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Mart 2026 ve 2025 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 bireysel finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren yılda oluşan 28.451.763 TL değer azalışı (31 Aralık 2025: 24.129.720 TL değer azalışı) sonucunda toplam değer artışı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 63.271.338 TL (31 Aralık 2025: 91.723.101 TL) olmuştur. Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 118.273 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 10(c)).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.767.905.718	1.112.095.637
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	692.811.202	748.005.364
<b>Toplam</b>	<b>2.460.716.920</b>	<b>1.860.101.001</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Uzun Vadeli Kredi Borçları	2.587.429.563	2.754.978.284
<b>Toplam</b>	<b>2.587.429.563</b>	<b>2.754.978.284</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir :

##### 31 Mart 2026

	<b>Para Birimi</b>	<b>Efektif Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Defter Değeri</b>
Teminatlı Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.05.2026 - 15.03.2027	180.118.154	180.118.154
Teminatsız Banka Kredisi	TL	%43,00	30.06.2026 - 31.12.2026	997.610.379	997.610.379
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%5,73	26.06.2026 - 28.12.2026	6.947.120	354.450.420
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%7,50	21.04.2026 - 19.06.2026	15.097.554	770.295.338
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	26.05.2026 - 17.03.2027	3.557.925	158.242.629
<b>Toplam</b>					<b>2.460.716.920</b>

##### 31 Aralık 2025

	<b>Para Birimi</b>	<b>Efektif Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Defter Değeri</b>
Teminatlı Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2026 - 15.12.2026	203.428.467	203.428.467
Teminatsız Banka Kredisi	TL	%44,00	31.03.2026 - 14.08.2026	275.052.266	275.052.266
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%5,73	26.06.2026 -28.12.2026	6.849.171	379.679.724
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%7,50	21.01.2026 - 19.06.2026	15.099.708	837.043.371
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	17.03.2026 - 17.12.2026	3.491.184	164.897.173
<b>Toplam</b>					<b>1.860.101.001</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların vade tarihleri ve faiz oranları aşağıdaki gibidir:

##### 31 Mart 2026

	<b>Para Birimi</b>	<b>Efektif Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Defter Değeri</b>
Teminatlı Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	20.05.2027 - 15.12.2032	345.082.454	345.082.454
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%5,73	28.06.2027 - 28.06.2029	14.369.883	733.168.680
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	28.05.2027 - 26.11.2032	33.932.346	1.509.178.429
<b>Toplam</b>					<b>2.587.429.563</b>

##### 31 Aralık 2025

	<b>Para Birimi</b>	<b>Efektif Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>Defter Değeri</b>
Teminatlı Banka Kredisi	TL	%10,00-%36,00	18.02.2027 - 15.12.2032	396.735.047	396.735.047
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	%5,73	28.06.2027 - 28.06.2029	14.167.278	785.354.640
Teminatsız Banka Kredisi	USD	%6,15-%7,91	17.03.2027 - 26.11.2032	33.301.016	1.572.888.597
<b>Toplam</b>					<b>2.754.978.284</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçların vadelerine göre dağılımları aşağıdaki gibidir:

	<b>Banka Kredileri 31 Mart 2026</b>	<b>Banka Kredileri 31 Aralık 2025</b>
1 Yıl İçerisinde	2.460.716.920	1.860.101.001
1 – 2 Yıl arası	650.280.927	697.826.108
2 – 3 Yıl arası	1.156.816.306	1.222.137.911
3 – 4 Yıl arası	344.808.066	368.479.396
4 Yıl ve Üzeri	435.524.264	466.534.869
<b>Toplam</b>	<b>5.048.146.483</b>	<b>4.615.079.285</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları için finansal kuruluşlara vermiş olduğu rehin, ipotek ve kefaletlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Verilen Teminatlar	1.537.878.853	1.692.285.151
Verilen İpotekler	5.475.048.525	5.933.930.155
<b>Toplam</b>	<b>7.012.927.378</b>	<b>7.626.215.306</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 2025: 1.692.285.151 TL).

Kredilerin teminatı olarak bankalara verilen rehin, ipotek ve kefaletler Dipnot 8'de açıklanmıştır.

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.581.586	6.022.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 17(a))	52.959.422	24.982.547
<b>Toplam</b>	<b>54.541.008</b>	<b>31.005.095</b>

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2025: 5 ile 10 gün).

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	102.978.316	79.623.722
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 17 (a))	9.889.532	265.858.534
<b>Toplam</b>	<b>112.867.848</b>	<b>345.482.256</b>

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2025: 15 gün).

Grup, 31 Mart 2026 itibarıyla herhangi bir tedarikçi finansmanı veya ters faktöring programı kullanmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tabloları aşağıdaki gibidir :

<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>	<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>
<b>1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla</b>	<b>23.094.003.035</b>
İlaveler (*)	241.984.322
İlaveler (**)	4.878.946.187
Yabancı Para Çevrim Farkları	232.654.753
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Artış / (Azalış)	(2.782.789.617)
<b>31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla</b>	<b>25.664.798.680</b>
<b>1 Ocak 2026 Tarihi İtibarıyla</b>	<b>25.664.798.680</b>
İlaveler (**)	1.623.431.372
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar (***)	(1.154.238.268)
<b>31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla</b>	<b>26.133.991.784</b>

(\*) 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla Mosalarko Ofis Binası satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara sınıflandırılmıştır.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 865.850.905 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2025: 708.200.777 TL.).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2025	
		Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü		11.037.033.271
Bodrum Otel		8.664.062.315
Büyükçekmece Arsası		1.393.208.121
Maslak Arsası		1.235.674.553
Mosalarko Ofis Binası		1.154.238.268
Eyüp Topçular – Fabrika		904.530.543
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar		779.341.095
İstanbul Karaköy İş Merkezi		246.787.184
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar		149.478.624
Ankara Çankaya İş Merkezi		100.444.706
<b>Toplam</b>		<b>25.664.798.680</b>

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 değer birbirine yakınsaması nedeni ile ortalaması kullanılmıştır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 5.792.316.128 TL ve 6.172.457.618 TL'dir (Dipnot 22).

31 Mart 2026 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 5.475.048.525 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 5.933.930.155 TL).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenmiştir.

Değerleme şirketi 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.

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.411.945	2.330.809
İzin Karşılığı	10.406.001	3.882.582
<b>Toplam</b>	<b>11.817.946</b>	<b>6.213.391</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### b) Koşullu Varlık Ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

##### c) 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:

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	7.016.207.805	7.629.825.095
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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.016.207.805</b>	<b>7.629.825.095</b>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefaletlere ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Teminatlar	1.541.159.280	1.695.894.940
Verilen İpotekler	5.475.048.525	5.933.930.155
<b>Toplam</b>	<b>7.016.207.805</b>	<b>7.629.825.095</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, verilen teminatlar 3.280.427 TL (31 Aralık 2025 : 3.609.789 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.

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Teminat Senetleri	3.818.178	4.058.454
Alınan Teminat Mektupları	1.016.206.037	854.462.257
Alınan Kefaletler	8.039.397.250	8.756.593.753
<b>Toplam</b>	<b>9.059.421.465</b>	<b>9.615.114.464</b>

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- f) 31 Mart 2026 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.

#### 9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Maddi Duran Varlıklar	464.837	464.837
Mosalarko OJSC	1.265.215.321	-
<b>Toplam</b>	<b>1.265.680.158</b>	<b>464.837</b>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Mosalarko OJSC	320.162.189	-
<b>Toplam</b>	<b>320.162.189</b>	<b>-</b>

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 23 Mart 2026 tarihinde %100 hissesine sahip olunan Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamının, 19 Mart 2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilinde 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Bu işlem sebebiyle Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'den alınan 1.168.246.000 TL avans finansal durum tablosunda ertelenmiş gelirler içerisinde gösterilmiştir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Mosalarko OJSC'nin finansal durum tablosu kalemleri satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara ve yükümlülüklerle sınıflandırılmıştır. 31 Mart 2026 ve 2025 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarında bu şirkete ait faaliyetler durdurulan faaliyetler dönem karı/ (zararı) olarak sınıflandırılmıştır, Mosalarko OJSC'nin 31 Mart 2026 tarihli finansal durum tablosu ve 31 Mart 2026 ve 2025 kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	57.066.195	-
Ticari Alacaklar	3.781.906	-
Stoklar	4.368	-
Peşin Ödenmiş Giderler	482.020	-
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	19.688.066	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.176.622.794	-
Maddi Duran Varlıklar	7.569.972	-
<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar</b>	<b>1.265.215.321</b>	<b>-</b>
Ticari Borçlar	952.430	-
Diğer Borçlar	19.116.922	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.613.833	-
Diğer Borçlar	24.333.638	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	273.145.366	-
<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler</b>	<b>320.162.189</b>	<b>-</b>
Hasılat	25.899.706	21.653.847
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.151.801)	(14.347.357)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	119.337.360	2.880.627
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(921.550)	(703.778)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(2.672.771)	(1.821.001)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(29.070.007)	(534.184)
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>94.420.937</b>	<b>7.128.154</b>

Net defter değeri 464.837 TL olan maddi duran varlıklar, Bodrum Otel alımı sırasında edinilmiş olup, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satış amaçlı sınıflandıran duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un kayıtlı sermayesi 500.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi sırasıyla 2.028.600.000 TL ve 289.800.000 TL dir. Grup'un sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde sırasıyla 202.860.000.000 adet ve 28.980.000.000 adet hissedenden meydana gelmiştir. Grup'un ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

Grup'un 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.

Grup Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 19 Ocak 2026 tarihli toplantısında; kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 2030 yılı sonuna kadar uzatılmasına ve kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirketin 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. maddesinin tadil edilmesi için izin almak amacıyla 26 Ocak 2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır. Başvuru 6 Mart 2026 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Ocak 2026 tarih ve E-65171090-340.08-87445 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 12 Mart 2026 tarihli ve E-67300147-431.02-00119990906 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilmiştir. 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. 28 Nisan 2026 Tarihli Genel Kurul'da oyçokluğu ile karar verilmiştir. Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 5 Mayıs 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

##### b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 605.734.300 TL ve 2.344.534.300 TL tutarındadır.

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

Alarko Holding A.Ş. 'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 bireysel finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 28.451.763 TL değer azalışı ve 1.948.748 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 4).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Yasal Yedekler	79.824.278	111.126.998
Yasal Yedekler Enflasyon Farkı	350.877.697	556.503.282
<b>Toplam</b>	<b>430.701.975</b>	<b>667.630.280</b>

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 :

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Olağanüstü Yedekler	1.948.347.192	1.948.347.192
Olağanüstü Yedekler Enflasyon Farkı	3.182.678.217	3.182.678.217
Geçmiş Yıl Karları	9.877.570.289	11.877.037.497
<b>Toplam</b>	<b>15.008.595.698</b>	<b>17.008.062.906</b>

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 bireysel 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 Mart 2026 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 Mart 2026 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 bireysel finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS bireysel finansal tablolarda "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	Sermaye Düzeltilme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		Olağanüstü yedekler
			Özel Fonlar		
<b>31 Mart 2026</b>					
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	605.734.300	350.877.697	-	-	3.182.678.217
Vergi usul kanununa göre	291.596.242	410.617.872	-	4.935.708	2.075.600.243
<b>31 Aralık 2025</b>					
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	2.344.534.300	556.503.282	205.625.585	-	3.182.678.217
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.

g) Geri alınmış paylar

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 13 Mart 2026 tarihinde Şirketin mülkiyetindeki ve Şirketin sermayesinin %5,02'lik kısmını temsil eden toplam 101.777.774 TL nominal değerli geri alınan payların Geri Alınan Paylar Tebliği ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür'ü kapsamında geçmiş 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması alınarak en yakın fiyat adımına yuvarlanması suretiyle hesaplanan 5,03 TL baz fiyat üzerinden, toplam 511.942.203 TL bedel karşılığında nakden ve peşin olarak Alarko Holding A.Ş.'ye satışına karar verilmiştir, söz konusu işlem 17 Mart 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Geri alınan payların satışı sonrasında özkaynaklarda 511.942.203 TL tutarında artış oluşmuştur, gelir tablosunu etkilemeyen söz konusu işlem kapsamında 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 236.928.305 TL tutarındaki geri alınan paylara ilişkin yedekler serbest bırakılarak geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılmıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kira Gelirleri	50.263.985	53.978.417
Diğer	23.931.527	3.901.078
<b>Toplam</b>	<b>74.195.512</b>	<b>57.879.495</b>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Verilen Hizmet Maliyeti	37.463.242	14.827.146
<b>Toplam</b>	<b>37.463.242</b>	<b>14.827.146</b>

#### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kambiyo Karları	4.913.317	69.490.965
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	9.522.512	52.813.261
Faiz Gelirleri	90.904	11.908.499
Vade Farkı Gelirleri	961.969	1.268.775
Reeskont Faiz Gelirleri	67.129	853.795
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	468.872	380.642
Diğer	1.421.789	502.411
<b>Toplam</b>	<b>17.446.492</b>	<b>137.218.348</b>

#### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kambiyo Zararları	204.608	1.368.661
Reeskont Faiz Gideri	58.446.382	1.096.140
Diğer	1.487.576	12.514
<b>Toplam</b>	<b>60.138.566</b>	<b>2.477.315</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**14. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

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

<b>PARASAL OLMAYAN KALEMLER</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2025</b>
<b>Bireysel Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>481.826.993</b>	<b>8.900.836</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	36.932.279	2.143.590
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	92.164.463	(46.629)
Bağlı Ortaklığa ilişkin Yatırım	-	92.310.075
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.277.586.298	2.052.321.408
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	59.257	295.837
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(367.444.186)	(373.879.133)
Ödenmiş Sermaye	(240.360.086)	(240.850.671)
Geri Alınmış Paylar (-)	18.301.117	21.661.769
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	9.876.924	9.897.083
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3.524.546	3.490.514
- <i>Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)</i>	3.737.212	3.751.794
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	(212.666)	(261.280)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	22.994.049	(45.214.038)
- <i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	22.994.049	(45.214.038)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(42.486.969)	(60.355.705)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.329.320.699)	(1.452.873.264)
<b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>8.601.721</b>	<b>1.205.161</b>
Hasılat	(1.065.789)	(1.047.249)
Satışların Maliyeti	1.078.965	673.999
Genel Yönetim Giderleri	1.294.606	1.198.080
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(314.568)	(956.635)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	5.285.856	71.006
Finansman Giderleri	2.322.651	1.265.960
<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)</b>	<b>490.428.714</b>	<b>10.105.997</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. 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 Kanununun 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 alınmayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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.

Şirket'in bağlı ortaklığı Mosalarko OJSC 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2025:%25)

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 yasalamaştır. 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 amortismanla 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. Şirket, 31 Mart 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesine göre 31 Mart 2026 tarihli mali tabloların daha önce enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Mart 2026 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 temettünün 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.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(74.498.083)	(39.613.738)
-Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15)	(290.716.232)	32.845.808
<b>Toplam vergi geliri / (gideri)</b>	<b>(365.214.315)</b>	<b>(6.767.930)</b>

##### 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları</b>				
Kullanılabilir Mali Zararlar	-	49.522.000	-	12.380.500
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri İle Vergi Matrahlarındaki Net Fark	-	41.713.190	-	10.428.297
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	10.406.001	3.882.582	3.121.800	1.164.775
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.411.945	2.330.809	423.584	699.243
Diğer	-	7.781.615	-	2.334.485
<b>Toplam</b>	<b>11.817.946</b>	<b>105.230.196</b>	<b>3.545.384</b>	<b>27.007.300</b>

##### Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri

Yıllara Yaygın İnşaat Maliyetleri	(21.385.581)	-	(6.415.674)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(14.381.814.293)	(14.531.749.924)	(4.314.544.288)	(4.301.813.064)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri İle Vergi Matrahlarındaki Net Fark	(784.394)	(1.085.253)	(235.318)	(325.576)
Diğer	(909.835)	(59.354.882)	(272.950)	(17.806.465)
<b>Toplam</b>	<b>(14.404.894.103)</b>	<b>(14.592.190.059)</b>	<b>(4.321.468.230)</b>	<b>(4.319.945.105)</b>

##### Net Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Finansal Durum Tablosundaki Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(4.317.922.846)	(4.292.937.805)
--	--	--	-----------------	-----------------

##### Ertelenmiş Vergi Net Etkisi

			(4.317.922.846)	(4.292.937.805)
--	--	--	-----------------	-----------------

##### Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri(devamı);

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla geçici farkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<b>Dönem Başı</b>	<b>(4.292.937.805)</b>	(4.262.301.780)
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen	(290.716.232)	32.845.808
Satış amaçlı sınıflandırılan varlık/yükümlülükler transfer	265.750.770	(534.184)
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen	(19.579)	(46.012.644)
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net</b>	<b>(4.317.922.846)</b>	<b>(4.276.002.800)</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 16. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Net Dönem Karı / (Zararı)	57.488.849	90.899.628
Raporlama Dönemi İtibarıyla Ağırlıklı Ortalama Adi Hisse Adedi (1 TL Nominal Değerdeki Hisseye İsbet Eden)	2.028.600.000	2.028.600.000
Geri Alınmış Paylar	-	(101.777.760)
-Sürdürülen Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	(0,0182)	0,0435
-Durdurulan Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	0,0465	0,0037
<b>Pay Başına Kazanç / Kayıp</b>	<b>(0,0283)</b>	<b>0,0472</b>

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

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	31 Mart 2026		
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Ertelemiş Gelirler
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)	53.133.258	4.796.884	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(826.636)	(55.779)	-
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	4.368.680	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	652.800	-	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	-	1.168.246.000
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.(3)	-	779.747	-
<b>Toplam (Dipnot 6)</b>	<b>52.959.422</b>	<b>9.889.532</b>	<b>1.168.246.000</b>

İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	31 Aralık 2025	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)	24.993.898	308.127.251
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(11.351)	(57.619.747)
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	4.358.784
Alarko Enerji Üretim A.S.(3)	-	9.282.268
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş.(3)	-	898
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.(3)	-	1.709.080
<b>Toplam (Dipnot 6)</b>	<b>24.982.547</b>	<b>265.858.534</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 17. 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 Mart 2026			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	-	21.663.485	-	33.991.410
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	-	31.772.114	-	1.669.527
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	6.266.699	2.052.981	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	967.956	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>60.670.254</b>	<b>2.052.981</b>	<b>35.660.937</b>

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	1 Ocak – 31 Mart 2025			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	-	196.701.754	-	37.391.384
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	16.345.069	-	-	2.104.986
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	4.454.734	1.757.757	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	95.783	-	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	227.135	-	-
<b>Toplam</b>	<b>16.345.069</b>	<b>201.479.406</b>	<b>1.757.757</b>	<b>39.496.370</b>

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen teminat mektubu bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen kefalet bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan almış olduğu 8.039.397.250 TL tutarında kefalet bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 8.756.593.753 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 4.798.246 TL'dir (31 Mart 2025: 5.304.733 TL).

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere Grup'tan kullanmış oldukları kredi bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. 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:

##### Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (4.671.122.890) TL'dir (31 Aralık 2025: (3.732.754.720) TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 467.112.289 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 467.112.289 TL arttıracaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	27.454.119	12.413.887
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler	4.698.577.009	3.745.168.607
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b><u>(4.671.122.890)</u></b>	<b><u>(3.732.754.720)</u></b>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	<b>31 Mart 2026</b>		
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	27.454.119	618.390	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	27.454.119	618.390	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	27.454.119	618.390	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.282.988.387	3.557.925	22.044.674
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.168.246.000	26.300.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.451.234.387	29.857.925	22.044.674
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	2.242.347.109	33.932.346	14.369.883
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.995.513	112.319	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.247.342.622	34.044.665	14.369.883
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.698.577.009	63.902.590	36.414.557
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(4.671.122.890)	(63.284.200)	(36.414.557)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.671.122.890)	(63.284.200)	(36.414.557)

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

	<b>31 Aralık 2025</b>		
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	3.836.262	81.367	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.577.625	181.932	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	12.413.887	263.299	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	12.413.887	263.299	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.381.620.268	3.491.184	21.948.879
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.381.620.268	3.491.184	21.948.879
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	2.358.243.237	33.301.016	14.167.278
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.305.102	112.319	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.363.548.339	33.413.335	14.167.278
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.745.168.607	36.904.519	36.116.157
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(3.732.754.720)	(36.641.220)	(36.116.157)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.732.754.720)	(36.641.220)	(36.116.157)

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	<b>31 Mart 2026</b>		<b>31 Aralık 2025</b>	
	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	(281.320.845)	281.320.845	(173.067.699)	173.067.699
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(281.320.845)</b>	<b>281.320.845</b>	<b>(173.067.699)</b>	<b>173.067.699</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(185.791.444)	185.791.444	(200.207.774)	200.207.774
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro net etki (4 +5)</b>	<b>(185.791.444)</b>	<b>185.791.444</b>	<b>(200.207.774)</b>	<b>200.207.774</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(467.112.289)</b>	<b>467.112.289</b>	<b>(373.275.472)</b>	<b>373.275.472</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 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 değerlendirme 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.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 19. 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 Mart 2026	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Varlıklar</b>				
Hisse Senetleri (Halka Açık Olan)	104.307.051	104.307.051	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26.133.991.784	-	-	26.133.991.784
	Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Varlıklar</b>				
Hisse Senetleri (Halka Açık Olan)	132.758.814	132.758.814	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	25.664.798.680	-	-	25.664.798.680

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 20. 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 işigal etmektir. Bu kapsamda, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda işigal etmektedir. Bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye ve Rusya için yapılmıştır.

	Türkiye	Rusya	Toplam
	31 Mart 2026	31 Mart 2026	31 Mart 2026
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	74.195.512	-	74.195.512
Satışların Maliyeti (-)	(37.463.242)	-	(37.463.242)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>36.732.270</b>	<b>-</b>	<b>36.732.270</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(41.919.482)	-	(41.919.482)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.446.492	-	17.446.492
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(60.138.566)	-	(60.138.566)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(47.879.286)</b>	<b>-</b>	<b>(47.879.286)</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(47.879.286)</b>	<b>-</b>	<b>(47.879.286)</b>
Finansman Giderleri (-)	(114.267.201)	-	(114.267.201)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	490.428.714	-	490.428.714
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>328.282.227</b>	<b>-</b>	<b>328.282.227</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(74.498.083)	-	(74.498.083)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(290.716.232)	-	(290.716.232)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>(365.214.315)</b>	<b>-</b>	<b>(365.214.315)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(36.932.088)</b>	<b>-</b>	<b>(36.932.088)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>-</b>	<b>94.420.937</b>	<b>94.420.937</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(36.932.088)</b>	<b>94.420.937</b>	<b>57.488.849</b>

	Türkiye	Rusya	Toplam
	31 Mart 2026	31 Mart 2026	31 Mart 2026
Amortisman ve itfa gideri	326.083	-	326.083

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**20. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

	<b>Türkiye</b>	<b>Rusya</b>	<b>Toplam</b>
	<b>31 Mart 2025</b>	<b>31 Mart 2025</b>	<b>31 Mart 2025</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	57.879.495	-	79.533.342
Satışların Maliyeti (-)	(14.827.146)	-	(14.827.146)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>43.052.349</b>	<b>-</b>	<b>64.706.196</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(24.562.223)	-	(38.909.580)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	137.218.348	-	140.098.975
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.477.315)	-	(3.181.092)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>153.231.159</b>	<b>-</b>	<b>162.714.499</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	49.361	-	49.361
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ</b>	<b>153.280.520</b>	<b>-</b>	<b>162.763.860</b>
<b>FAALİYET KARI</b>			
Finansman Giderleri (-)	(72.847.113)	-	(72.847.113)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	10.105.997	-	10.105.997
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>90.539.404</b>	<b>-</b>	<b>100.022.744</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(39.613.738)	-	(41.434.740)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	32.845.808	-	32.311.624
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>(6.767.930)</b>	<b>-</b>	<b>(9.123.116)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>83.771.474</b>	<b>-</b>	<b>83.771.474</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>-</b>	<b>7.128.154</b>	<b>7.128.154</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>83.771.474</b>	<b>7.128.154</b>	<b>90.899.628</b>

	<b>Türkiye</b>	<b>Rusya</b>	<b>Toplam</b>
	<b>31 Mart 2025</b>	<b>31 Mart 2025</b>	<b>31 Mart 2025</b>
Amortisman ve itfa gideri	318.027	-	318.027

	<b>Türkiye</b>	<b>Rusya</b>	<b>Toplam</b>
	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Mart 2026</b>
Toplam Varlıklar	27.604.163.926	1.265.215.321	28.869.379.247
Toplam Yükümlülükler	10.965.094.675	320.162.189	11.285.256.864

	<b>Türkiye</b>	<b>Rusya</b>	<b>Toplam</b>
	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Toplam Varlıklar	25.422.099.313	1.253.693.856	26.675.793.169
Toplam Yükümlülükler	9.229.687.074	327.160.817	9.556.847.891

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- a) Şirket'in 28 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi kapsamında; SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 101.430.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.
- b) Şirket'in 28 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 2030 yılı sonuna kadar uzatılmasına ve kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün izin yazıları eki olan ve toplantı tutanağının ekinde yer alan Esas Sözleşme Tadil Metninde (Ek-1) yazılı olduğu şekilde tadiline ve bu kapsamda yeni şeklinin kabulüne karar verilmiştir.
- c) Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından, Marksistskaya Sokak, N16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonu'nda mukim %100 hissesine sahip olunan Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamının 19 Mart 2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD Doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verildiği 23 Mart 2026 tarihinde kamuya duyurulmuştu. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilin'de 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

#### 22. 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 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	5.792.316.128	6.172.457.618
Maddi Duran Varlıklar	104.770.787	113.637.123
<b>Toplam</b>	<b>5.897.086.915</b>	<b>6.286.094.741</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**23. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	<b>Bireysel Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Mart 2026</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2025</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	696.565.945	232.223.987
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	26.133.991.784	24.510.560.412
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24/(b)	42.216	921.547.255
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		2.038.779.302	679.272.698
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>28.869.379.247</b>	<b>26.343.604.352</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	5.048.146.483	4.615.079.285
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	17.584.122.383	17.113.917.278
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		6.237.110.381	4.614.607.789
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>28.869.379.247</b>	<b>26.343.604.352</b>
	<b>Bireysel Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Mart 2026</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2025</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	541.831	9.640.602
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2.628.882.674	2.628.882.674
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	921.505.039
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	42.216	42.216
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	7.016.207.805	7.629.825.095
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	104.307.051	132.758.814

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 23. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025	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)	% 90,52	% 93,04	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 2,41	% 4,38	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,00	% 3,50	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,11	% 9,98	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 68,61	% 71,55	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,00	% 0,04	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,36	% 0,50	≤ % 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %9,11 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 Mart 2026 tarihli finansal tablolarına göre %90,52 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 Mart 2026 tarihli finansal tablolarına göre %2,41 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 Mart 2026 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %0,00 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.