

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

**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-40

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.280.658.447	2.052.382.447
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	246.364.543	382.647.045
Finansal Yatırımlar	4	594.200.602	944.002.608
Ticari Alacaklar		47.742.524	341.681.554
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	43.462.308	337.838.084
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	4.280.216	3.843.470
Diğer Alacaklar		1.724.534	1.794.896
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.724.534	1.794.896
Stoklar		4.643	4.139
Peşin Ödenmiş Giderler		368.995.478	366.480.521
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		15.687.104	13.621.466
Diğer Dönen Varlıklar		5.583.816	1.698.255
Ara Toplam		1.280.303.244	2.051.930.484
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		355.203	451.963
Duran Varlıklar		18.746.699.968	17.778.189.955
Finansal Yatırımlar	4	118.428.459	119.917.582
Diğer Alacaklar		621.007	683.497
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		621.007	683.497
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	18.618.825.634	17.647.127.846
Maddi Duran Varlıklar		7.078.846	8.519.838
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.746.022	1.941.192
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.746.022	1.941.192
TOPLAM VARLIKLAR		20.027.358.415	19.830.572.402

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		607.230.900	615.124.819
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	498.970.366	517.566.047
Ticari Borçlar		36.158.314	42.804.707
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	11.726.281	12.516.924
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	24.432.033	30.287.783
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		16.766.137	12.008.064
Diğer Borçlar		23.411.495	36.922.972
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.411.495	36.922.972
Ertelenmiş Gelirler		-	352.992
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		31.924.588	5.470.037
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.540.143.726	4.551.999.506
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.222.757.089	1.262.840.544
Diğer Borçlar		43.452.381	27.729.570
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		43.452.381	27.729.570
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.455.337	4.420.016
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	6.455.337	4.420.016
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	3.267.478.919	3.257.009.376
ÖZKAYNAKLAR		14.879.983.789	14.663.448.077
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.879.983.789	14.663.448.077
Ödenmiş Sermaye	1,9	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	9	1.723.208.924	1.723.208.924
Geri Alınmış Paylar (-)	9	(181.047.179)	(181.047.179)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(670.150.246)	(670.150.246)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		86.929.242	88.287.358
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	87.129.413	88.618.536
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(200.171)	(331.178)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		697.648.829	513.227.224
-Yabancı Para Çevrim Farkları		697.648.829	513.227.224
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	504.447.728	504.447.728
Geçmiş Yıllar Karları	9	12.395.674.268	11.904.848.352
Net Dönem Karı	15	33.472.223	490.825.916
TOPLAM KAYNAKLAR		20.027.358.415	19.830.572.402

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	60.774.871	60.965.670
Satışların Maliyeti (-)	10	(11.330.064)	(2.866.628)
BRÜT KAR		49.444.807	58.099.042
Genel Yönetim Giderleri (-)		(29.732.495)	(37.087.303)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	107.055.694	214.306.345
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(2.430.811)	(23.491.993)
ESAS FAALİYET KARI		124.337.195	211.826.091
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		37.719	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		124.374.914	211.826.091
Finansman Giderleri (-)		(55.665.634)	(5.640.468)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	13	(28.265.689)	(200.473.783)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		40.443.591	5.711.840
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	14	(31.662.079)	(1.215.394)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	14	24.690.711	38.786
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	14	(6.971.368)	(1.176.608)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		33.472.223	4.535.232
DÖNEM KARI	15	33.472.223	4.535.232
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan			
Kaynaklanan Kazançlar /(Kayıplar)	4,9	(1.489.123)	43.088.657
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/ (Kayıpları)		132.262	189.257
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(1.255)	-
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
-Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin			
Yabancı Para Çevrim Farkları		184.421.605	(4.025.924)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		183.063.489	39.251.990
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		216.535.712	43.787.222
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	0,1216	0,0165

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler											
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler											
Birikmiş Karlar / (Zararlar)											
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)											
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm											
Yabancı Para Çevrim Farkları											
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler											
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)											
Net Dönem Karı / (Zararı)											
Özkaynaklar											
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	1.689.279.894	(181.517.852)	(670.150.246)	139.097.831	(322.740)	619.099.183	484.071.058	12.818.676.396	2.048.922.833	17.092.056.357
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.048.922.833	(2.048.922.833)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	43.088.657	189.257	(4.025.924)	-	-	4.535.232	43.787.222
31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	144.900.000	1.689.279.894	(181.517.852)	(670.150.246)	182.186.488	(133.483)	615.073.259	484.071.058	14.867.599.229	4.535.232	17.135.843.579
1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	1.723.208.924	(181.047.179)	(670.150.246)	88.618.536	(331.178)	513.227.224	504.447.728	11.904.848.352	490.825.916	14.663.448.077
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490.825.916	(490.825.916)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(1.489.123)	131.007	184.421.605	-	-	33.472.223	216.535.712
31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	1.723.208.924	(181.047.179)	(670.150.246)	87.129.413	(200.171)	697.648.829	504.447.728	12.395.674.268	33.472.223	14.879.983.789

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		562.393.583	1.219.512.955
Dönem karı / (zararı)		33.472.223	4.535.232
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(111.136.820)	(139.998.225)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		349.988	440.227
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.367.238	2.087.047
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	(10.275.924)	(27.025.195)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(89.651.643)	(19.270.851)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	14	6.971.368	1.176.608
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(37.719)	-
- Parasal kayıp / kazanç ile ilgili düzeltmeler		(21.101.608)	(97.716.737)
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		241.480	310.676
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		380.302.890	449.954.292
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	293.694.349	408.024.441
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		132.852	(426.795)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(504)	-
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(6.643.192)	(17.098.708)
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.211.334	(46.998.285)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		90.908.051	106.453.639
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		302.638.293	314.491.299
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	(633.785.753)	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	898.748.571	912.348.886
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(5.207.528)	(7.327.230)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(785.628.424)	(610.786.391)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(15.720)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(794.665.319)	(631.235.316)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		134.479	-
Alınan faiz		8.918.136	20.448.925
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(62.602.836)	(61.601.122)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(62.602.836)	(61.601.122)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(285.837.677)	547.125.442
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		184.539.648	4.181.266
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(101.298.029)	551.306.708
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	382.647.045	275.576.558
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(34.984.473)	(36.077.271)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	246.364.543	790.805.995

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

31 Mart 2025 ve Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.723.208.924 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mayıs 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yılsonu konsolide finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar ile beraber okunmalıdır. 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda belirtilen politikalar ve muhasebe tahminlerinin aynısını uygulamaya devam edilmiştir.

Kullanılan 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. Finansal durum tablosu varlık kalemleri raporlama dönemi sonundaki alış kuru, yükümlülük kalemleri raporlama dönemi sonundaki satış kuru, gelir ve giderler ise dönemin ortalama kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yapılan çevrim işleminden doğan kar ya da zarar, özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "yabancı para çevrim farkları" hesabında gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyon Esasları

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

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

Bağlı Ortaklıklar'ın, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıklar'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynak ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir. Bağlı Ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadır. Bağlı Ortaklıklar'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında Ana Ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2025	2.954,69	%250	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,10063
31 Mart 2024	2.139,47	%309	1,38104

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Takas Edilebilirliğin bulunmaması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler, UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok hüküm değiştirilmeden ileriye taşınmaktadır. UFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

UFRS 18, kar veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet karı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir. UFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

Koşullu özelliğe sahip finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

Elektronik ödemelerle mutabakat

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

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

Diğer değişiklikler

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

- kamuya hesap verebilirliğinin olmaması
- Ana ortaklığının UFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

UFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, UFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve UFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında UFRS 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.

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

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

Yıllık iyileştirmeler süreci, UFRS Muhasebe Standartlarının netliğini ve iç tutarlılığını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Temmuz 2024'te, UMSK 5 standarda küçük değişiklikler yapmak amacıyla "UFRS Muhasebe Standartlarına Yıllık İyileştirmeler—11. Değişiklik" başlıklı yayını yayımlamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik (devamı)

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

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler) : Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralama değişikliği, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilir. UMSK'nin değişikliği ile, kira yükümlülüklerinin UFRS 9 kapsamında finansal tablo dışı bırakıldığında, defter değeri ile ödenen bedel arasındaki farkın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini belirlemektedir. Kira yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin değişiklik, yalnızca değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık raporlama döneminin başlangıcından sonra sona erdirilen kira yükümlülüklerine uygulanır.

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

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

UFRS 1, şu amaçlarla değiştirilmiştir:

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

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

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

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

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

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

Maliyet Yöntemi (UMS 7'ye Yapılan Değişiklikler)

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası, UMS 7'deki ifade, "maliyet yöntemi"nden "maliyet üzerinden muhasebeleştirilen" şeklinde düzeltilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

Aralık 2024'te, UMSK doğal kaynaklardan üretilen elektrik konu edinen sözleşmelere, bazen yenilenebilir enerji tedarik antlaşmaları ("YETA'lar") denilen sözleşmelere UFRS 9'un uygulanmasındaki zorlukları ele almak amacıyla UFRS 9'u değiştirmiştir. Değişiklikler şunlara yönelik rehberlik içermektedir:

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

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

YETA'lar için Kendi için Kullanım Muafiyeti

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

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

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

YETA'lar için Korunma Muhasebesi Gerekliliği

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet konsolide nakit akış ve özet konsolide özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8 İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	35.173.147	26.007.815
Vadeli döviz mevduat (*)	31.502.180	18.209.289
Vadesiz TL mevduat	1.124.938	3.783.913
Vadesiz döviz mevduat	2.546.029	4.014.613
Likit fonlar	211.165.611	356.622.894
Kasa	25.785	16.336
Toplam	246.364.543	382.647.045

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

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Döviz Cinsi	31 Mart 2025			31 Aralık 2024		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
- ABD Doları Eurobond	-	-	-	878.340.363	% 2,13	13 Mart 2025
- Diğer Menkul Kıymetler (*)	64.309.269	%3,75	7 Nisan 2025	65.662.245	%2,75	28 Ocak 2025
- Diğer Menkul Kıymetler (*)	529.891.332	%4,50	14 Nisan 2025	-	-	-
Toplam	594.200.602			944.002.608		

(*) Yabancı para cinsinden repodur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	32.258	-	32.258
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	118.396.201	-	119.885.324
Toplam	-	118.428.459	-	119.917.582

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 88.528.158 TL değer artışı, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 1.489.123 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 87.039.035 TL olmuştur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 90.378 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 9(c)).

5. BORÇLANMALAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	498.970.366	517.566.047
Toplam	498.970.366	517.566.047

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kredi borçları	1.222.757.089	1.262.840.544
Toplam	1.222.757.089	1.262.840.544

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

	Banka Kredileri 31 Mart 2025	Banka Kredileri 31 Aralık 2024
1 Yıl içerisinde	498.970.366	517.566.047
1 – 2 Yıl arası	405.023.571	416.720.074
2 – 3 Yıl arası	333.042.841	340.105.901
3 – 4 Yıl arası	277.372.456	281.514.050
4 Yıl ve üzeri	207.318.221	224.500.519
Toplam	1.721.727.455	1.780.406.591

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.280.216	3.843.470
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	43.462.308	337.838.084
Toplam	47.742.524	341.681.554

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

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	24.432.033	30.287.783
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	11.726.281	12.516.924
Toplam	36.158.314	42.804.707

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	15.352.102.183
İlaveler (*)	29.983.433
İlaveler (**)	1.576.548.351
Transfer	84.899.226
Yabancı para çevrim farkları	(246.537.634)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	850.132.287
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla	17.647.127.846
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla	17.647.127.846
İlaveler (**)	794.665.319
Yabancı para çevrim farkları	177.032.469
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla	18.618.825.634

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 5.499.836.407 TL ve 5.552.060.593 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

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

Gayrimenkul Adı	31 Mart 2025
	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	8.474.833.026
Bodrum Otel	4.878.433.072
Büyükcemece Arsası	1.042.929.463
Maslak Arsası	931.020.942
Mosalarko Ofis Binası	896.155.716
Eyüp Topçular – Fabrika	660.376.599
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	563.354.069
İstanbul Karaköy İş Merkezi	188.119.281
Büyükcemece Alkent 2000 – Dükkanlar	114.139.491
Ankara Çankaya İş Merkezi	74.798.656
Toplam	17.824.160.315

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir :

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

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

	31 Aralık 2024
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	8.474.833.026
Bodrum Otel	4.878.433.072
Büyükçekmece Arsası	1.042.929.463
Maslak Arsası	931.020.942
Mosalarko Ofis Binası	719.123.247
Eyüp Topçular – Fabrika	660.376.599
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	563.354.069
İstanbul Karaköy İş Merkezi	188.119.281
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	114.139.491
Ankara Çankaya İş Merkezi	74.798.656
Toplam	17.647.127.846

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</u>	<u>Esas Alınan Değerleme Yöntemi</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.067.179	2.183.745
İzin Karşılığı	4.388.158	2.236.271
Toplam	6.455.337	4.420.016

- b) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.452.030.480	6.001.014.651
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	5.452.030.480	6.001.014.651

31 Mart 2025 itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.(2024- %0)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat senetleri	3.252.693	3.340.932
Alınan teminat mektupları	652.085.197	597.432.211
Alınan kefaletler	4.314.114.000	4.486.790.126
Toplam	4.969.451.890	5.087.563.269

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

- f) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki özet konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

9. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 500.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 289.800.00 TL dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 28.980.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.723.208.924 TL tutarındadır.

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

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 1.489.123 TL değer azalışı ve 50.569.671 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 90.378 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	105.238.186	105.238.186
Yasal yedekler enflasyon farkı	399.209.542	399.209.542
Toplam	504.447.728	504.447.728

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

- I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- II. Tertip Yedek: Safi kardan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin %5'i tutarında kar payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen karın %10'u II. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü yedekler	1.836.459.766	1.836.459.766
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	1.975.746.793	1.975.746.793
Geçmiş yıl karları	8.583.467.709	8.092.641.793
Toplam	12.395.674.268	11.904.848.352

Şirket'in 9 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2024 yılına ait finansal tablolarında yer alan 445.950.916 TL dönem kârından Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.888.812 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 1.000.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 441.062.104 TL net dağıtılabilir dönem kârının, şirketin mali yapısının güçlendirilmesi ve yatırımların finansmanında ilave kaynak yaratılması amacıyla dağıtımına konu edilmemesine, dağıtımına konu edilmeyen tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine karar verilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

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

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 Mart 2025 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki 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 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Mart 2025 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; “Sermaye Düzeltme Farkları”, “Paylara İlişkin Primler (İskontolar)”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Diğer Yedekler” kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu’na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında “Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları” kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

31 Mart 2025					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.723.208.924	399.209.542	149.744.458	-	1.975.746.793
Vergi usul kanununa göre	2.198.088.600	445.638.999	224.630.538	7.947.205	2.358.344.658

31 Aralık 2024					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.723.208.924	399.209.542	149.744.458	-	1.975.746.793
Vergi usul kanununa göre	2.198.088.600	445.638.999	224.630.538	7.947.205	2.358.344.658

f) Geri alınmış paylar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 14.539.680 adet paya isabet eden 242.016.322 TL olup, “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında gösterilmiştir. Geri alınmış payların Şirket sermayesindeki oranı % 5,017’dir.

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

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

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 242.016.322 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

2019 yılında 184.674.096 TL geri alınmış paylardan, 8.587.588 TL, 2020 yılında 11.366.135 TL, 2021 yılında 12.277.712 TL, 2022 yılında 15.416.069 TL kar payları düşülerek ve 41.095.806 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 12.850.963 TL kar payı düşülerek ve 16.246.418 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 470.674 TL kar payı düşülerek 181.047.179 TL olmuştur. (31 Aralık 2024-181.047.179 TL)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kira gelirleri	57.793.888	58.526.304
Diğer	2.980.983	2.439.367
Toplam	60.774.871	60.965.670

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Verilen hizmet maliyeti	11.330.064	2.866.628
Toplam	23.009.348	2.866.628

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kambiyo karları	53.101.056	167.827.424
Diğer menkul kıymet satış kârları	40.356.900	11.725.864
Faiz gelirleri	10.275.924	27.025.195
Vade farkı gelirleri	969.526	1.406.476
Reeskont faiz gelirleri	652.422	1.092.747
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	290.865	202.093
Diğer	1.409.001	5.026.546
Toplam	107.055.694	214.306.345

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kambiyo zararları	1.045.853	3.933.410
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı– Kira Bedeli	-	11.803.468
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	-	1.406.222
Reeskont faiz gideri	837.608	1.263.241
Diğer	547.350	5.085.652
Toplam	2.430.811	23.491.993

13. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARINA)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	1 Ocak – 31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(29.186.606)
Peşin Ödenmiş Giderler	1.638.010
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	(35.631)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.568.267.667
Maddi Duran Varlıklar	48.584
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	177.478
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(285.697.237)
Ödenmiş Sermaye	(184.044.428)
Geri Alınmış Paylar (-)	16.552.696
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	7.562.790
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.667.253
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	2.866.908
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(199.655)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(46.120.408)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.110.203.380)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	920.917
Hasılat	(800.248)
Satışların Maliyeti	515.032
Genel Yönetim Giderleri	915.505
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(731.006)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	54.259
Finansman Giderleri	967.375
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(28.265.689)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	1 Ocak – 31 Mart 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(199.206.067)
Stoklar	11.114.633
Peşin Ödenmiş Giderler	877.303
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	59.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.920.297.730
Maddi Duran Varlıklar	78.334
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	324.967
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	(395.339)
Ödenmiş sermaye	(240.122.762)
Geri Alınmış Paylar (-)	23.763.519
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	10.829.202
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3.858.475
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4.105.142
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(246.667)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(63.372.453)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.866.518.845)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(1.267.716)
Hasılat	(470.996)
Satışların Maliyeti	27.233
Genel Yönetim Giderleri	595.725
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.075.517)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	398.442
Finansman Giderleri	257.397
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(200.473.783)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki özet konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko A.O için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla %25 ve %20 olarak kullanılmıştır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

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

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Cari dönem vergisi	(31.662.079)	(1.215.394)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 14(c))	24.690.711	38.786
Toplam vergi geliri / (gideri)	(6.971.368)	(1.176.608)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Mosalarko A.O için vergiye esas finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak geçici zamanlama farkları üzerinden %25 kullanılmıştır. (31 Aralık 2024: %20). Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul yetkisinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
Kullanılabilir mali zararlar	225.413.980	58.322.464	56.353.495	11.664.491
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.388.158	2.236.271	1.316.447	670.881
Kıdem tazminatı karşılığı	2.067.179	2.183.745	620.154	655.124
Diğer	216.625.475	215.774.040	64.987.643	64.732.213
Toplam		278.516.520	123.277.739	77.722.709
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Yıllara yaygın inşaat maliyetleri	(9.038.095)	(7.492.698)	(2.711.429)	(2.247.809)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(11.441.202.204)	(11.347.270.026)	(3.387.552.875)	(3.332.268.683)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı defter değerleri ile vergi matrahlarındaki net fark	(1.641.181)	(718.645)	(492.354)	(215.593)
Toplam		(11.355.481.369)	(3.390.756.658)	(3.334.732.085)
<u>Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü</u>			(3.267.478.919)	(3.257.009.376)
Finansal durum tablosundaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(3.267.478.919)	(3.257.009.376)
<u>Ertelenmiş vergi net etkisi</u>			(3.267.478.919)	(3.257.009.376)

Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri (TL):

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.257.009.376)	(134.153.074)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 14(b))	24.690.711	38.786
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(35.160.254)	9.169.281
Cari dönem ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(3.267.478.919)	(124.945.007)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem karı	33.472.223	4.535.232
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	289.800.000	289.800.000
Geri alınmış paylar	(14.539.680)	(14.539.680)
Pay başına kazanç	0,1216	0,0165

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.

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2025	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	44.299.916	9.376.208
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(837.608)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	1.467.741
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. (3)	-	793.924
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	88.408
Toplam (Dipnot 6)	43.462.308	11.726.281

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	338.455.340	9.687.971
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(652.422)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	1.198.892
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş. (2)	-	649.064
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (3)	3.953	-
Aldem Alarko Konut İnşaat ve Tic. A.Ş. (3)	29.141	-
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	1.092	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	428	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş., Tur. Tes. Golf İşl.ve Tic.A.Ş. (3)	552	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	970.612
Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3)	-	10.385
Toplam (Dipnot 6)	337.838.084	12.516.924

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2025			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	-	150.308.329	-	28.572.376
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	12.489.975	-	-	1.608.511
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	3.404.055	1.343.178	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	73.192	-	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	173.564	-	-
Toplam	12.489.975	153.959.140	1.343.178	30.180.887

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Mart 2024			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	-	13.605.110	6.469.808	33.089.249
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	-	-	-	1.331.793
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	957.812	1.154.772	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	1.085.962	-	-
Toplam	-	15.648.884	7.624.580	34.421.042

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

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

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 4.053.576 TL ve 3.835.113 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (1.100.918.724) TL'dir (31 Aralık 2024 – 122.759.234 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 110.091.872 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 110.091.872 TL arttıracaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	23.222.259	1.223.532.244
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.124.140.983	1.100.773.010
Net döviz pozisyonu (A-B)	(1.100.918.724)	122.759.234

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2025		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	23.222.259	614.905	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	23.222.259	614.905	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	23.222.259	614.905	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	301.068.931	-	7.383.610
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.068.931	-	7.383.610
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	817.681.625	-	20.053.356
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.390.427	142.477	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	823.072.052	142.477	20.053.356
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.124.140.983	142.477	27.436.966
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(1.100.918.724)	472.428	(27.436.966)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.100.918.724)	472.428	(27.436.966)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	279.529.636	7.198.718	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	944.002.608	24.310.870	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.223.532.244	31.509.588	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.223.532.244	31.509.588	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	294.516.015	-	7.270.970
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	294.516.015	-	7.270.970
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	799.884.376	-	19.747.433
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.372.619	163.819	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	806.256.995	163.819	19.747.433
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.100.773.010	163.819	27.018.403
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	122.759.234	31.345.769	(27.018.403)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	122.759.234	31.345.769	(27.018.403)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.783.183	(1.783.183)	121.715.963	(121.715.963)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	1.783.183	(1.783.183)	121.715.963	(121.715.963)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(111.875.055)	111.875.055	(109.440.040)	109.440.040
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4 +5)	(111.875.055)	111.875.055	(109.440.040)	109.440.040
TOPLAM	(110.091.872)	110.091.872	12.275.923	(12.275.923)

18. 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, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, kredi riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltılabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

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

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal Varlıklar

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Varlıklar (devamı)

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

Finansal Yükümlülükler

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
		1. Seviye	2.Seviye	3.Seviye
	31 Mart 2025	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	118.396.201	118.396.201	-	-
Diğer menkul kıymetler	594.200.602	-	594.200.602	-
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
		1. Seviye	2.Seviye	3.Seviye
	31 Aralık 2024	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	119.885.324	119.885.324	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	878.340.363	-	878.340.363	-
Diğer menkul kıymetler	65.662.245	-	65.662.245	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Türkiye 31 Mart 2025	Rusya 31 Mart 2025	Toplam 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	44.228.229	16.546.642	60.774.871
Satışların Maliyeti (-)	(11.330.064)	-	(11.330.064)
BRÜT KAR	32.898.165	16.546.642	49.444.807
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.769.058)	(10.963.437)	(29.732.495)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	104.854.482	2.201.212	107.055.694
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.893.024)	(537.787)	(2.430.811)
ESAS FAALİYET KARI	117.090.565	7.246.630	124.337.195
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	37.719	-	37.719
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	117.128.284	7.246.630	124.374.914
Finansman Giderleri (-)	(55.665.634)	-	(55.665.634)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(28.265.689)	-	(28.265.689)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	33.196.961	7.246.630	40.443.591
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(30.270.573)	(1.391.506)	(31.662.079)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	25.098.904	(408.193)	24.690.711
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(5.171.669)	(1.799.699)	(6.971.368)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	28.025.292	5.446.931	33.472.223
DÖNEM KARI	28.025.292	5.446.931	33.472.223

	Türkiye 31 Mart 2025	Rusya 31 Mart 2025	Toplam 31 Mart 2025
Amortisman ve itfa gideri	243.018	106.970	349.988

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye 31 Mart 2024	Rusya 31 Mart 2024	Toplam 31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	42.106.644	18.859.026	60.965.670
Satışların Maliyeti (-)	(2.866.628)	-	(2.866.628)
BRÜT KAR	39.240.016	18.859.026	58.099.042
Genel Yönetim Giderleri (-)	(19.930.442)	(17.156.861)	(37.087.303)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	212.625.022	1.681.323	214.306.345
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(23.110.155)	(381.838)	(23.491.993)
ESAS FAALİYET KARI	208.824.441	3.001.650	211.826.091
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	208.824.441	3.001.650	211.826.091
Finansman Giderleri (-)	(5.640.468)	-	(5.640.468)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(200.473.783)	-	(200.473.783)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	2.710.190	3.001.650	5.711.840
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(1.215.394)	(1.215.394)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	38.786	38.786
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(1.176.608)	(1.176.608)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	2.710.190	1.825.042	4.535.232
DÖNEM KARI	2.710.190	1.825.042	4.535.232
	Türkiye 31 Mart 2024	Rusya 31 Mart 2024	Toplam 31 Mart 2024
Amortisman ve itfa gideri	247.932	192.295	440.227
	Türkiye 31 Mart 2025	Rusya 31 Mart 2025	Toplam 31 Mart 2025
Toplam Varlıklar	19.071.296.410	956.062.005	20.027.358.415
Toplam Yükümlülükler	4.944.042.267	203.332.359	5.147.374.626
	Türkiye 31 Aralık 2024	Rusya 31 Aralık 2024	Toplam 31 Aralık 2024
Toplam Varlıklar	19.064.754.779	765.817.623	19.830.572.402
Toplam Yükümlülükler	5.000.155.931	166.968.394	5.167.124.325

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 9 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2024 yılına ait finansal tablolarında yer alan 445.950.916 TL dönem kârından Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 5.888.812 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, yıl içinde yapılan 1.000.000 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 441.062.104 TL net dağıtılabilir dönem kârının, şirketin mali yapısının güçlendirilmesi ve yatırımların finansmanında ilave kaynak yaratılması amacıyla dağıtımına konu edilmemesine, dağıtımına konu edilmeyen tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine karar verilmiştir.

21. 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 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	5.499.836.407	5.552.060.593
Maddi Duran Varlıklar	87.001.445	70.010.477
Toplam	5.586.837.852	5.622.071.070

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	924.887.352	1.424.294.739
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)	17.722.669.918	16.928.004.599
C	İştirakler	Md. 24/(b)	753.640.386	599.847.854
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		423.706.882	712.423.183
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	19.824.904.538	19.664.570.375
E	Finansal Borçlar	Md. 31	1.721.727.455	1.780.406.591
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	14.880.862.271	14.664.414.444
	Diğer Kaynaklar		3.222.314.812	3.219.749.340
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	19.824.904.538	19.664.570.375
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	1.124.938	3.783.913
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	931.020.942	931.020.942
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	753.608.128	599.815.596
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	32.258	32.258
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	5.452.030.480	6.001.014.651
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	118.396.201	119.885.324

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 89,40	% 86,08	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 8,47	% 10,29	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,80	% 3,05	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 4,70	% 4,73	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 48,21	% 53,06	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,01	% 0,02	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,60	% 0,61	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %4,70 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 2025 tarihli finansal tablolarına göre %89,40 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 2025 tarihli finansal tablolarına göre %8,47 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 2025 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %0,01 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.