

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-38

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar		1.063.359.777	2.294.832.371
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	84.967.215	410.726.340
Finansal Yatırımlar	4	-	1.075.803.032
Ticari Alacaklar		367.989.495	386.492.569
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>6,17</i>	<i>366.646.211</i>	<i>385.006.600</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>6</i>	<i>1.343.284</i>	<i>1.485.969</i>
Diğer Alacaklar		1.633.139	2.045.497
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>1.633.139</i>	<i>2.045.497</i>
Peşin Ödenmiş Giderler		557.307.196	417.314.505
Diğer Dönen Varlıklar		51.057.936	1.935.363
Ara Toplam		1.062.954.981	2.294.317.306
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		404.796	515.065
Duran Varlıklar		23.277.911.449	20.115.279.910
Finansal Yatırımlar	4	97.417.637	136.660.320
Diğer Alacaklar		757.507	778.927
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>757.507</i>	<i>778.927</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	7	786.624.007	683.561.074
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	22.391.079.570	19.291.470.728
Maddi Duran Varlıklar		484.809	596.642
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.547.919	2.212.219
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>1.547.919</i>	<i>2.212.219</i>
TOPLAM VARLIKLAR		24.341.271.226	22.410.112.281

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.106.878.291	677.682.350
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	987.088.432	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	535.704.057	589.827.949
Ticari Borçlar		235.146.118	48.387.761
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6,17	212.482.886	14.264.521
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	22.663.232	34.123.240
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		15.205.840	13.684.614
Diğer Borçlar		4.234.317	25.379.749
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		4.234.317	25.379.749
Ertelenmiş Gelirler		329.499.527	402.277
- <i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	17	328.572.308	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		927.219	402.277
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.976.933.925	5.020.588.889
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.218.679.091	1.439.156.709
Diğer Borçlar		65.345.722	15.258.417
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		65.345.722	15.258.417
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.155.727	5.037.133
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	9	6.155.727	5.037.133
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	3.686.753.385	3.561.136.630
ÖZKAYNAKLAR		17.257.459.010	16.711.841.042
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,10	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1,10	2.004.262.629	2.004.262.629
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(206.324.752)	(206.324.752)
Ortak Kontrole Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(94.268.072)	(94.268.072)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		61.450.126	100.613.925
- <i>Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)</i>	4	61.748.658	100.991.341
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>		(298.532)	(377.416)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		465.618.963	234.979.187
- <i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		465.618.963	234.979.187
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	581.393.818	574.878.068
Geçmiş Yıllar Karları	10	13.801.384.307	13.248.545.661
Net Dönem Karı	16	354.141.991	559.354.396
TOPLAM KAYNAKLAR		24.341.271.226	22.410.112.281

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2025	Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2025	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2024
	Dipnot	30 Eylül 2025	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024	30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	448.186.621	323.949.346	399.804.961	304.583.686
Satışların Maliyeti (-)	11	(69.411.951)	(22.442.523)	(14.401.017)	(6.489.881)
BRÜT KAR		378.774.670	301.506.823	385.403.944	298.093.805
Genel Yönetim Giderleri (-)		(69.067.341)	(21.744.304)	(71.748.281)	(20.726.034)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	258.869.270	80.791.329	520.936.073	225.385.200
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(7.026.676)	(2.260.843)	(97.616.424)	(41.298.426)
ESAS FAALİYET KARI		561.549.923	358.293.005	736.975.312	461.454.545
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		3.449.009	-	3.934.042	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların					
Karlarından / (Zararlarından) Paylar	7	(18.632.231)	8.316.298	12.128.793	6.166.397
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		546.366.701	366.609.303	753.038.147	467.620.942
Finansman Giderleri (-)		(203.317.996)	(79.238.061)	(13.500.813)	(4.258.036)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıplar)	14	136.709.026	129.298.071	(403.849.656)	(43.730.137)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		479.757.731	416.669.313	335.687.678	419.632.769
-Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	15	(125.615.740)	(101.788.684)	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(125.615.740)	(101.788.684)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		354.141.991	314.880.629	335.687.678	419.632.769
DÖNEM KARI / (ZARARI)	16	354.141.991	314.880.629	335.687.678	419.632.769
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan					
Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	(39.242.683)	(8.135.160)	(45.355.207)	(35.712.894)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları/ (Kayıpları)		90.557	51.672	256.392	147.274
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak					
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(11.673)	(10.929)	-	-
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların					
Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/ Zararda					
Sınıflandırılacak Paylar		230.639.776	(46.947.936)	(36.568.988)	(65.565.403)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		191.475.977	(55.042.353)	(81.667.803)	(101.131.023)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		545.617.968	259.838.276	254.019.875	318.501.746
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına					
Kazanç / (Zarar) (1 TL hisse başına)	16	1,2866	1,1439	1,2195	1,5245

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	1.945.365.721	(206.861.140)	(94.268.072)	158.518.490	(367.801)	362.026.530	551.656.434	14.289.961.195	2.334.990.791	19.485.922.148
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	23.758.022	2.300.541.659	(2.324.299.681)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(45.355.207)	256.392	(36.568.988)	-	-	335.687.678	254.019.875
Sermaye Arttırımı	144.900.000	58.896.908	-	-	-	-	-	-	(203.796.908)	-	-
Kar Payları	-	-	536.388	-	-	-	-	(536.388)	536.388	(10.691.110)	(10.154.722)
30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	2.004.262.629	(206.324.752)	(94.268.072)	113.163.283	(111.409)	325.457.542	574.878.068	16.387.242.334	335.687.678	19.729.787.301
1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	2.004.262.629	(206.324.752)	(94.268.072)	100.991.341	(377.416)	234.979.187	574.878.068	13.248.545.661	559.354.396	16.711.841.042
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	6.515.750	552.838.646	(559.354.396)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(39.242.683)	78.884	230.639.776	-	-	354.141.991	545.617.968
30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	2.004.262.629	(206.324.752)	(94.268.072)	61.748.658	(298.532)	465.618.963	581.393.818	13.801.384.307	354.141.991	17.257.459.010

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2025 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2024 30 Eylül 2024
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		2.274.653.719	965.178.801
Dönem Karı / (Zararı)		354.141.991	335.687.678
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		548.835.534	(94.836.045)
- Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler		829.665	844.256
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.875.756	2.428.104
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(13.205.839)	(66.868.882)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		349.235.833	(5.888.166)
-Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	7	18.632.231	(12.128.793)
-Vergi (Geliri)/ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	125.615.740	-
- Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(42.984)	-
- Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		116.964.866	(9.647.577)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		(51.069.734)	(3.574.987)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		645.283.742	332.402.669
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	18.094.007	138.042.353
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		433.778	(482.010)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	234.831.133	(25.474.888)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		28.941.873	(53.344.018)
-Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış / (Azalış)		329.097.250	388.824
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		33.885.701	273.272.408
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.548.261.267	573.254.302
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi için yapılan Nakit Çıkışları	4	(760.385.308)	(1.663.994.709)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonusu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.486.952.507	2.055.919.208
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(174.747)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(3.064.898.111)	(1.583.548.898)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(53.532)	(38.525)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(3.099.608.842)	(1.667.659.143)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		153.254	-
Alınan Temettümler		21.405.170	20.016.277
Alınan Faiz		13.205.839	64.132.493
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		528.002.295	1.215.768.201
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	919.641.500	1.404.433.691
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(391.639.205)	(178.510.768)
Ödenen Temettümler		-	(10.154.722)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış /Azalış		(262.242.097)	597.398.104
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		19.753.608	100.078.541
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Net Artış/Azalış		(242.488.489)	697.476.645
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	410.726.340	279.506.449
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(83.270.636)	(73.775.735)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	84.967.215	903.207.359

İlişikteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	47.568.791	16,42	47.568.791
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	100.800.460	34,78	100.800.460
Halka Açık	48,77	141.336.803	48,77	141.336.803
Diğer (*)	0,03	93.946	0,03	93.946
Toplam	100,00	289.800.000	100,00	289.800.000

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

Çıkarılmış sermayenin beheri 1 Kr nominal değerde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.004.262.629 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 14'tür (31 Aralık 2024: 12).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki bireysel finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %100 ortaklık payı ile özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2024-%100 ortaklık payı).

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Ekim 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 bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden 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. Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

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 30 Eylül 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	%222	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,25430
30 Eylül 2024	2.526,16	%343	1,33294

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 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 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.

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) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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 hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.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.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

Elektronik ödemelerle mutabakat

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

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

Diğer değişiklikler

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlara ilişkin açıklamalar

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve 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.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve 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 bırakılması durumunda, bu işlem UFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Ancak, kiralamada değişiklik, 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 örneklemeyi 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 örneklemeyi 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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

ii) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve 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 iznildir.

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 elektriği tüketeceğini beklemesi gibi. Elektrik benzersiz özellikleri, depolanamaması ve kullanılmayan elektriğin 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.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Vergiler

Kurumlar vergisi

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

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.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta (Dipnot 23) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli özet finansal durum tabloları ve özet finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özet nakit akış ve özet özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.8 İşletmenin sürekliliği

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.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	592.249	4.312.218
Vadesiz TL mevduat	592.230	4.312.218
Vadesiz Döviz mevduat	19	-
Likit fonlar	84.374.966	406.414.122
Toplam	84.967.215	410.726.340

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 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	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
- ABD Doları Eurobond	-	-	-	1.000.973.110	% 2,13	13 Mart 2025
- Diğer Menkul Kıymetler (*)	-	-	-	74.829.922	%2,75	28 Ocak 2025
Toplam	-			1.075.803.032		

(*) Yabancı para cinsinden repodur.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	36.763	-	36.763
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	97.380.874	-	136.623.557
Toplam	-	97.417.637	-	136.660.320

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 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. Grup, 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 100.888.344 TL değer artışı, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 39.242.683 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 61.645.661 TL olmuştur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 102.997 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 10(c)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. BORÇLANMALAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	987.088.432	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	535.704.057	589.827.949
Toplam	1.522.792.489	589.827.949

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kredi borçları	1.218.679.091	1.439.156.709
Toplam	1.218.679.091	1.439.156.709

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

	Banka Kredileri 30 Eylül 2025	Banka Kredileri 31 Aralık 2024
1 Yıl içerisinde	1.522.792.489	589.827.949
1 – 2 Yıl arası	441.676.347	474.901.992
2 – 3 Yıl arası	369.125.796	387.591.048
3 – 4 Yıl arası	312.104.506	320.818.678
4 Yıl ve üzeri	95.772.442	255.844.991
Toplam	2.741.471.580	2.028.984.658

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. BORÇLANMALAR (devamı)

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

30 Eylül 2025						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	18.11.2025 - 15.09.2026	%10,00-%36,00	TL	189.312.692	-	189.312.692
Banka kredileri	31.12.2025 - 14.08.2026	%44,00	TL	249.736.197	-	249.736.197
Banka kredileri	26.12.2025 - 26.06.2026	%5,64	Avro	7.092.515	48,839	346.391.364
Banka kredileri	21.10.2025- 19.06.2026	%7,50	Avro	15.097.611	48,839	737.352.236
Toplam						1.522.792.489
31 Aralık 2024						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	18.02.2025 - 15.12.2025	%10,00-%36,00	TL	254.191.989	-	254.191.989
Banka kredileri	27.06.2025 - 26.12.2025	%6,21	Avro	7.270.970	36,8024	335.635.960
Toplam						589.827.949

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

30 Eylül 2025						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	18.11.2026 - 15.12.2032	%10,00-%36,00	TL	375.529.130	-	375.529.130
Banka kredileri	28.12.2026 - 28.06.2029	%5,64	Avro	17.263.866	48,839	843.149.961
Toplam						1.218.679.091
31 Aralık 2024						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	18.02.2026 - 15.12.2032	%10,00-%36,00	TL	527.593.509	-	527.593.509
Banka kredileri	26.06.2026 - 28.06.2029	%6,21	Avro	19.747.433	36,8024	911.563.200
Toplam						1.439.156.709

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.343.284	1.485.969
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 17 (a))	366.646.211	385.006.600
Toplam	367.989.495	386.492.569

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	22.663.232	34.123.240
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 17 (a))	212.482.886	14.264.521
Toplam	235.146.118	48.387.761

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir :

	Ortaklık payı %	30 Eylül 2025 Ortaklık Tutarı	Ortaklık payı %	31 Aralık 2024 Ortaklık Tutarı
Mosalarko OJSC	100	786.624.007	100	683.561.074
Toplam		786.624.007		683.561.074

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi	683.561.074	738.118.658
Dönem karı / (zararı)	(18.632.231)	12.128.793
Alınan temettüler	(17.999.145)	(16.082.234)
Diğer kapsamlı gelir	230.639.776	(36.568.988)
Parasal kazanç/ (kayıp)	(90.945.467)	(99.269.528)
Kapanış bakiyesi	786.624.007	598.326.701

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir :

		30 Eylül 2025		31 Aralık 2024
	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler	Toplam Varlıklar	Toplam Yükümlülükler
Mosalarko OJSC	1.064.420.795	271.730.148	872.740.089	190.280.305
		1 Ocak 2025-30 Eylül 2025		1 Ocak 2024-30 Eylül 2024
	Hasılat	Net dönem karı / zararı	Hasılat	Net dönem karı / zararı
Mosalarko OJSC	61.795.052	(18.632.231)	58.751.251	12.128.793

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	16.629.182.341
İlaveler (*)	34.169.681
İlaveler (**)	1.796.663.998
Transfer	96.752.747
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	734.701.961
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla	19.291.470.728
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla	19.291.470.728
İlaveler (*)	210.727.694
İlaveler (**)	2.888.881.148
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	22.391.079.570

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 4.872.682.125 TL ve 5.917.009.763 TL'dir (Dipnot 22).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	9.658.078.263
Bodrum Otel	5.559.553.594
Büyükçekmece Arsası	1.188.541.924
Maslak Arsası	1.061.008.883
Eyüp Topçular – Fabrika	752.577.527
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	642.008.837
İstanbul Karaköy İş Merkezi	214.384.252
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	130.075.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	85.241.948
Toplam	19.291.470.728

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Bodrum Otel	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Yaklaşımı
Büyükçekmece Arsası	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma	Emsal Karşılaştırma
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Emsal Karşılaştırma	Maliyet Analizi
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 31 Aralık 2024 tarihinde belirlenmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.561.410	2.488.637
İzin Karşılığı	3.594.317	2.548.496
Toplam	6.155.727	5.037.133

- b) 30 Eylül 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:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminatlar	1.541.159.280	1.933.933.242
Verilen ipotekler	3.910.509.000	4.904.935.320
Toplam	5.451.668.280	6.838.868.562

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.451.668.280	6.838.868.562
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	5.451.668.280	6.838.868.562

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat senetleri	3.571.623	3.807.389
Alınan teminat mektupları	875.924.463	680.844.924
Alınan kefaletler	5.309.604.000	5.113.229.966
Toplam	6.189.100.086	5.797.882.279

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Eylül 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 bireysel finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 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.

Çıkarılmış sermayenin beheri 1 Kr nominal değerde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.004.262.629 TL tutarındadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 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, 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 39.242.683 TL değer azalışı ve 45.355.207 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 102.997 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	111.126.998	105.238.186
Yasal yedekler enflasyon farkı	470.266.820	469.639.882
Toplam	581.393.818	574.878.068

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 :

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü yedekler	1.948.347.192	1.836.459.766
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	2.519.913.967	2.508.002.147
Geçmiş yıl karları	9.333.123.148	8.904.083.748
Toplam	13.801.384.307	13.248.545.661

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.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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 30 Eylül 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 30 Eylül 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 30 Eylül 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:

30 Eylül 2025					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	2.004.262.629	470.266.820	175.022.032	-	2.519.913.967
Vergi usul kanununa göre	2.579.319.612	525.975.815	266.296.257	14.793.529	3.014.813.524

31 Aralık 2024					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	2.004.262.629	469.639.882	175.022.032	-	2.508.002.147
Vergi usul kanununa göre	2.579.319.612	525.255.867	266.296.257	14.793.529	3.001.134.506

f) Geri alınmış paylar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 14.539.680 adet paya isabet eden 275.806.328 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 ayırarak 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 275.806.328 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

2019 yılında 210.458.055 TL geri alınmış paylardan, 9.786.576 TL, 2020 yılında 12.953.060 TL, 2021 yılında 13.991.910 TL, 2022 yılında 17.568.441 TL kar payları düşülerek ve 46.833.548 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 14.645.198 TL kar payı düşülerek ve 18.514.722 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 536.388 TL kar payı düşülerek 206.324.752 TL olmuştur. (31 Aralık 2024-206.324.752 TL)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kira gelirleri	412.979.762	315.643.552	392.499.370	303.435.352
Diğer	35.206.859	8.305.794	7.305.591	1.148.334
Toplam	448.186.621	323.949.346	399.804.961	304.583.686

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Verilen hizmet maliyeti	69.411.951	22.442.523	14.401.017	6.489.881
Toplam	69.411.951	22.442.523	14.401.017	6.489.881

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kambiyo karları	98.602.404	4.154.144	351.109.484	139.683.628
Faiz gelirleri	13.205.839	1.122.042	66.868.882	20.773.045
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	-	-	42.947.650	24.829.253
Diğer menkul kıymet satış kârları	85.722.166	18.435.294	49.522.323	35.172.147
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	1.170.949	459.133	867.661	383.724
Reeskont faiz gelirleri	52.888.917	52.145.405	1.245.314	-
Vade farkı gelirleri	5.751.250	3.781.691	6.752.048	4.122.812
Diğer	1.527.745	693.620	1.622.711	420.591
Toplam	258.869.270	80.791.329	520.936.073	225.385.200

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kambiyo zararları	6.010.586	4.487.054	21.925.763	12.569.851
Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değer azalışı	-	-	4.688.366	(4.587.548)
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı				
Kira Bedeli	-	-	20.254.742	3.263.704
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi tahsis	-	-	42.947.650	24.829.253
Verilen vade farkları	-	(1.909.726)	-	-
Reeskont faiz giderleri	1.002.171	(318.194)	1.273.908	(593.979)
Diğer	13.919	1.709	6.525.995	5.817.145
Toplam	7.026.676	2.260.843	97.616.424	41.298.426

14. 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 – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	140.014.631	(381.863.031)
Stoklar	-	25.537.890
Peşin Ödenmiş Giderler	29.369.098	6.281.934
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	13.962	135.952
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.144.181.261	4.513.370.111
Maddi Duran Varlıklar	125.680	153.816
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	448.505	626.998
Ertelenmiş Gelirler	(127.219)	(151.506)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	(43)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(721.984.647)	-
Ödenmiş Sermaye	(465.098.133)	(551.725.694)
Geri Alınmış Paylar (-)	41.830.269	54.601.003
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	19.111.904	24.882.058
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	6.740.408	8.879.810
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	7.244.954	9.446.571
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(504.546)	(566.761)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(116.550.748)	(145.609.730)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(2.798.045.709)	(4.318.845.630)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(3.305.605)	(21.986.625)
Hasılat	(12.840.952)	(12.904.657)
Satışların Maliyeti	9.935.081	903.496
Genel Yönetim Giderleri	5.463.131	18.512.311
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(18.876.893)	(35.374.835)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	159.489	5.654.001
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(327.724)	(384.968)
Finansman Giderleri	13.182.263	1.608.027
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	136.709.026	(403.849.656)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. 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.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(c))	(125.615.740)	-
Toplam vergi geliri / (gideri)	(125.615.740)	-

c) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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).

Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri (TL):

	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.561.136.630)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri) (*) (Dipnot 15(c))	(125.615.740)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(1.015)
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(3.686.753.385)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**c) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri (devamı)**

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
Kullanılabilir mali zararlar	431.474.917	-	129.442.475	-
Yıllara yaygın inşaat maliyetleri	24.829.020	-	7.448.706	-
Kullanılmamış izin karşılıkları	3.594.317	2.548.496	1.078.295	764.549
Kıdem tazminatı karşılığı	2.561.410	2.488.637	768.423	746.591
Diğer	-	245.900.132	-	73.770.041
Toplam			138.737.899	75.281.181
	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Yıllara yaygın inşaat maliyetleri	-	(8.538.819)	-	(2.561.646)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(12.706.890.281)	(12.112.034.899)	(3.812.067.084)	(3.633.610.471)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı defter değerleri ile vergi matrahlarındaki net fark	(728.733)	(818.981)	(218.620)	(245.694)
Diğer	(44.018.599)	-	(13.205.580)	-
Toplam			(3.825.491.284)	(3.636.417.811)
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(3.686.753.385)	(3.561.136.630)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dönem karı / (zararı)	354.141.991	335.687.678
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 / (zarar)	1,2866	1,2195

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2025		
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Ertelenmiş Gelirler
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	367.648.382	256.218.769	328.572.308
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(1.002.171)	(48.073.078)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	2.009.020	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş. (2)	-	2.172	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. (3)	-	2.298.201	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	27.802	-
Toplam (Dipnot 6)	366.646.211	212.482.886	328.572.308

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	385.710.037	11.040.593
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(743.513)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	1.366.279
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş. (2)	-	739.686
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (3)	4.505	-
Aldem Alarko Konut İnşaat ve Tic. A.Ş. (3)	33.210	-
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	1.244	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	488	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş., Tur. Tes. Golf İşl.ve Tic.A.Ş. (3)	629	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	1.106.127
Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3)	-	11.836
Toplam (Dipnot 6)	385.006.600	14.264.521

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2025			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	191.753.804	204.143.740	18.973.890	372.951.872
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	38.851.431	-	-	5.161.113
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	13.815.321	4.831.369	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	123.625	-	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	1.514.615	-	-
Toplam	230.605.235	219.597.301	23.805.259	378.112.985

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2024			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	34.169.681	42.730.097	7.950.807	103.401.556
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	2.405.442	7.582	-	4.173.494
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	5.112.352	4.600.154	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	4.177.734	318.207	-
Alarko Tarım San ve Tic. A.Ş. (3)	-	1.906.694	-	-
Toplam	36.575.123	53.934.459	12.869.168	107.575.050

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

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

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 20.213.294 TL ve 21.603.997 TL'dir.

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan kefaletler tutarı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 5.309.604.000 TL'dir (31 Aralık 2024 – 5.113.229.966 TL).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (2.182.333.217) TL'dir (31 Aralık 2024 –139.898.719 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 218.233.322 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 218.233.322 TL arttıracaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	79.174.449	1.394.360.235
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	2.261.507.666	1.254.461.516
Net döviz pozisyonu (A-B)	(2.182.333.217)	139.898.719

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2025		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	79.174.449	1.907.505	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	79.174.449	1.907.505	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	79.174.449	1.907.505	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.083.743.600	-	22.190.126
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	328.572.308	7.901.868	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.412.315.908	7.901.868	22.190.126
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	843.149.961	-	17.263.866
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.041.797	145.300	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	849.191.758	145.300	17.263.866
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.261.507.666	8.047.168	39.453.992
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(2.182.333.217)	(6.139.663)	(39.453.992)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(2.182.333.217)	(6.139.663)	(39.453.992)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	318.557.203	7.198.718	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.075.803.032	24.310.870	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.394.360.235	31.509.588	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.394.360.235	31.509.588	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	335.635.960	-	7.270.970
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	335.635.960	-	7.270.970
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	911.563.200	-	19.747.433
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.262.356	163.819	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	918.825.556	163.819	19.747.433
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.254.461.516	163.819	27.018.403
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	139.898.719	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)	139.898.719	31.345.769	(27.018.403)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

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

	30 Eylül 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	(25.544.006)	25.544.006	138.709.788	(138.709.788)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(25.544.006)	25.544.006	138.709.788	(138.709.788)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(192.689.316)	192.689.316	(124.719.916)	124.719.916
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4 +5)	(192.689.316)	192.689.316	(124.719.916)	124.719.916
TOPLAM	(218.233.322)	218.233.322	13.989.872	(13.989.872)

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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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			
	30 Eylül 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	97.380.874	97.380.874	-	-

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	136.623.557	136.623.557	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	1.000.973.110	-	1.000.973.110	-
Diğer menkul kıymetler	74.829.922	-	74.829.922	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	4.872.682.125	5.917.009.763
Maddi Duran Varlıklar	540.558	1.022.556
Toplam	4.873.222.683	5.918.032.319

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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) 30 Eylül 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	182.348.089	1.623.152.929
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	22.391.079.570	19.291.470.728
C	İştirakler	Md. 24/(b)	786.660.770	683.597.837
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		981.182.797	811.890.787
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	24.341.271.226	22.410.112.281
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.741.471.580	2.028.984.658
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	17.257.459.010	16.711.841.042
	Diğer Kaynaklar		4.342.340.636	3.669.286.581
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	24.341.271.226	22.410.112.281
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	592.249	4.312.218
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	2.249.550.807	2.249.550.807
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	786.624.007	683.561.074
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	36.763	36.763
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	5.451.668.280	6.838.868.562
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	97.380.874	136.623.557

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 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)	% 91,99	% 86,08	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 3,98	% 10,29	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,23	% 3,05	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,24	% 10,04	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 47,48	% 53,06	≤ % 500
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,00	% 0,02	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,40	% 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. 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,24 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarına göre %91,99 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarına göre %3,98 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır.30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %0,00 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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