



ALARKO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025

Ara Dönem Faaliyet Raporu



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

Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı Denetim Raporu

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal tabloların sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Diğer Husus

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait faaliyet raporunun bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait ara dönem faaliyet raporunun sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 8 Mart 2025 tarihli yıllık faaliyet raporuna ilişkin bağımsız denetçi raporunda ve 22 Ağustos 2024 tarihli ara dönem faaliyet raporunun uygunluğu hakkında sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Hakan Ölekli, SMMM
Sorumlu Denetçi
8 Ağustos 2025
İstanbul, Türkiye

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2025 – 30.06.2025 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 14 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2024	14.05.2027
Harun Hanne Moreno	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.05.2024	14.05.2027
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2024	14.05.2027
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2024	14.05.2027
Bedriye Banu Köker	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027
Neslihan Tonbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027
Nergis Ayvaz Bumedian	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2024	14.05.2027

Genel Müdür Harun Hanne Moreno dışındaki diğer Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 8 toplantı yapmıştır. Yapılan 8 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliği ve Türk Ticaret Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde, komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Bedriye Banu Köker ve Komite Üyeleri, Mehmet Ahkemoğlu, Alpaslan Serpen ve Metin Franko' dur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye Bedriye Banu Köker, Komite Üyeleri Ümit Nuri Yıldız, Mehmet Ahkemoğlu ve Alpaslan Serpen' dir.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye Bedriye Banu Köker, Üyesi ise Bağımsız Üye Neslihan Tonbul' dur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuklarına ilişkin bilgiler Şirketimiz Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) kamuya açıklanmış olup ayrıca şirketimiz internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizdeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

Dağıtılacak kâr payı tutarı, şirketin yatırım politikası çerçevesinde ihtiyaç duyacağı fonlar ve diğer nakit ihtiyaçları dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir.

Şirketimiz prensip olarak, her yıl dağıtılabilir dönem kârının en az %5' ini ortaklarına kâr payı olarak nakden veya sermayeye ilave etmek suretiyle bedelsiz hisse olarak dağıtacaktır. Olağanüstü ekonomik gelişmelerin ortaya çıkması durumunda ise yukarıda belirtilen oranın altında kâr dağıtılabilir veya hiç dağıtılmayabilir. Bu durum ise gerekçesiyle birlikte Yönetim Kurulu kararına bağlanıp genel kurulun onayına sunulur ve özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulur.

Yönetim Kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve Genel Kurulun onayına sunar.

Yönetim Kurulunun kâr payı dağıtım teklifi Genel Kurul tarafından onaylandığı takdirde, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs tarihinde başlanması esastır. Genel Kurul, kâr dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

D- RİSK YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Denetimden sorumlu Komite iç kontrol mekanizmasının kurulması, geliştirilmesi ve güncel tutulması kararı almıştır. Bu karara uygun olarak; iç kontrol mekanizmasının kurulmasına nezaret edilmesi ve işlerliğinin denetlenmesi konusunda Denetim Grubu görevlendirilmiştir. Denetim Grubu, onayını aldığı yıllık denetim planları gereğince belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

Ayrıca Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi de söz konusu hususları inceleyerek, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları Şirket yöneticilerine vermektedir.

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesinin dönem içinde hazırladığı 3 rapor Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

E- FAALİYET DÖNEMİ VE SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket'in 09 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketin 2024 yılına ait finansal tablolarında yer alan 445.950.916 TL dönem karından; 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, Şirketimizin mali yapısının güçlendirilmesi ve yatırımların finansmanına ilave kaynak yaratılması amacıyla dağıtımına konu edilmemesine,
- Dağıtıma konu edilmeyen tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyelere aylık brüt 70.000 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.' nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca belirlenmiş bulunan bağımsız denetim kuruluşu KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile denetim sözleşmesi imzalanmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır.

Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

- Kurumsal Yönetim Uyum Raporuna (URF) <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/845-alarko-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>,
- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu' na (KYBF) <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a241462fd801415005df1c3612>

adresinden ulaşılabilir.

Ayrıca "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporlarında ve www.alarkoyatirim.com.tr adresinde yayımlanmaktadır.

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Yoktur.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş olup, yatırımlarını çeşitlendirmek suretiyle portföyünü geliştirmeye devam etmektedir.

Şirketimizin aktifinde yer alan, Muğla, Bodrum Gündoğan mevkiinde bulunan ve yapımı devam eden 782 yatak kapasiteli Bodrum Otel projesi tamamlandığında şirketimize uzun vadede istikrarlı bir kira getirisi sunacaktır.

Şirketimiz ayrıca, kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkulü portföyüne dahil etmiştir. Önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemaya Koyu' nda 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı Alarko İş Merkezi.

Portföyümüzdeki diğer arsalar üzerinde proje geliştirme ve/veya başka şekilde değerlendirme çalışmalarımız devam etmektedir. Ayrıca yeni projeler için başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde uygun arazi araştırmalarımız ve fizibilite çalışmalarımız sürdürülmektedir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2025 - 30.06.2025 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 23' tür. Şirketimizin 30.06.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.525.279 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

Eğitim, terfi ettirme hususlarında tüm çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini artırmalarına yönelik eğitim planları ve eğitim politikaları oluşturulmaktadır. Çalışanlara her yıl düzenli olarak eğitim verilmektedir.

Tüm çalışanlar için bir görev tanımı yapılmaktadır. Her yıl performans ve ödüllendirme kriterleri belirlenmekte ve çalışanlarla mutabık olunduktan sonra uygulamaya geçilmektedir. Uygulanmakta olan performans değerlendirme sistemi ile gerekli ölçme ve değerlendirme işlemi yapılmakta, ücretlendirme ve kariyer planlaması sırasında dikkate alınmaktadır.

Çalışanlara özel sağlık sigortası, servis ve yemek gibi imkanlar sağlanmıştır.

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmakta ve bu ortam sürekli iyileştirilmektedir.

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2025 - 30.06.2025 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Turizm yatırımlarındaki kira gelirlerini artırmak amacıyla portföye dahil edilen Muğla, Bodrum, Gündoğan mevkiinde toplam 41.830 m² alanda kurulu olan konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 2021 yılında başlamış olup devam etmektedir.

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden istikrarlı kira geliri elde etmeye devam eden şirketimiz yeni geliştireceği projelerini ekonomik konjonktürün uygun olduğu zamanda hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

M- İLK ALTI AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenen konsolide finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Haziran 2025
Net Satış Hasılatı	154.493.624 TL
Net Dönem Karı / Zararı	36.520.710 TL
Cari Oran	0,61
Likitide Oranı	0,61
Borç Özkaynak Oranı	%40,20
Aktif Toplamı	22.165.394.522 TL

30 Haziran 2025 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 289.800.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 289.800.000 olup pay başına aktif değer 76 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların, 31.12.2024 tarihli değerleme raporlarına göre nominal, 30.06.2025 tarihine endeksli değerleri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			31.12.2024 Nominal	31.12.2024 Endeksli
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.477,84 m².	31.12.2024	947.577.000	1.105.575.329
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m².	31.12.2024	845.900.000	986.944.778
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m², tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	31.12.2024	170.920.000	199.419.082
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m², tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	31.12.2024	67.960.000	79.291.603

- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	31.12.2024	582.370.000	679.473.969
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	31.12.2024	7.117.630.000	8.304.418.676
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesi konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	31.12.2024	600.000.000	700.043.583
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	31.12.2024	511.848.000	597.193.180
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	31.12.2024	103.704.000	120.995.533
- Bodrum Hillside Otel	Bodrum / Muğla, Gündoğan Mevkiinde bulunan 363 ada,10 Parselde bulunan Otel	31.12.2024	4.432.410.000	5.171.466.961
-Mosalarko Ofis Binası	Rusya Moskova Marksistskaya Sokağı No:16 da yer alan Ofis Binası	25.12.2024	653.375.587	762.318.978
TOPLAM			16.033.694.587	18.707.141.672

1 Ocak 2025 Tarihi itibarıyla :18.707.141.672

İlaveler (*) : 178.368.361

İlaveler (**) : 2.000.020.164

Yabancı para çevrim farkları : 243.254.119

30.06.2025 tarihi itibarıyla : 21.128.784.316

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Yabancı Para Cinsinden Repo	193.740.919	40,14
Likit Fonlar	141.827.276	29,38
Hisse Senedi	98.150.450	20,33
Vadeli Döviz Tevdiat	40.591.464	8,41
Vadesiz Döviz Tevdiat	7.547.746	1,56
Vadesiz TL Mevduat	813.971	0,17
Kasa	43.907	0,01
TOPLAM	482.715.733	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	34.196	0,03

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Açıklamalar
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	23.500.000	31.12.24	680.000	430.250	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	33.000.000	31.12.24	2.132.700	2.388.275	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	12.000.000	31.12.24	432.100	635.583	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.288.000	31.12.24	966.000	1.000.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi	21.000.000	31.12.24	362.000	523.520	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	1.334.963.070	31.12.24	291.240.000	121.881.201	

Dipnot:

- (*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 1 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir. Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir.

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



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

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama*" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal tabloların sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 8 Mart 2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 22 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Hakan Ölekli, SMMM
Sorumlu Denetçi
8 Ağustos 2025
İstanbul, Türkiye

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		928.312.192	2.175.663.343
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	190.824.364	405.631.587
Finansal Yatırımlar	4	193.740.919	1.000.706.216
Ticari Alacaklar		66.184.020	362.205.412
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6,16	61.229.697	358.131.076
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	4.954.323	4.074.336
Diğer Alacaklar		1.633.139	1.902.710
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		1.633.139	1.902.710
Stoklar		5.210	4.388
Peşin Ödenmiş Giderler		407.550.559	388.493.985
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		20.429.765	14.439.669
Diğer Dönen Varlıklar		47.567.677	1.800.265
Ara Toplam		927.935.653	2.175.184.232
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		376.539	479.111
Duran Varlıklar		21.237.082.330	18.846.076.317
Finansal Yatırımlar	4	98.184.646	127.120.697
Diğer Alacaklar		621.007	724.553
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		621.007	724.553
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	21.128.784.316	18.707.141.672
Maddi Duran Varlıklar		7.847.398	9.031.601
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.644.963	2.057.794
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.644.963	2.057.794
TOPLAM VARLIKLAR		22.165.394.522	21.021.739.660

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.530.231.333	652.073.653
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	704.876.434	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	519.442.405	548.654.798
Ticari Borçlar		261.507.715	45.375.867
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,16	246.719.774	13.268.781
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	14.787.941	32.107.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		16.994.509	12.729.354
Diğer Borçlar		21.383.755	39.140.832
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		21.383.755	39.140.832
Ertelenmiş Gelirler		1.298.480	374.195
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		4.728.035	5.798.607
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.824.946.132	4.825.425.439
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.185.189.368	1.338.695.859
Diğer Borçlar		65.368.031	29.395.207
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		65.368.031	29.395.207
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.459.588	4.685.514
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	7.459.588	4.685.514
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	3.566.929.145	3.452.648.859
ÖZKAYNAKLAR		15.810.217.057	15.544.240.568
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	9	1.844.124.764	1.844.124.764
Geri Alınmış Paylar (-)	9	(191.922.179)	(191.922.179)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren			
Birleşmelerin Etkisi		(710.404.305)	(710.404.305)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı			
Gelirler veya Giderler		64.689.961	93.590.533
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan			
Kazançlar (Kayıplar)	4	65.005.553	93.941.604
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları / (Kayıpları)		(315.592)	(351.071)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		802.411.705	544.055.354
-Yabancı Para Çevrim Farkları		802.411.705	544.055.354
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	540.809.414	534.748.499
Geçmiş Yıllar Karları	9	13.134.186.987	12.619.939.440
Net Dönem Karı	15	36.520.710	520.308.462
TOPLAM KAYNAKLAR		22.165.394.522	21.021.739.660

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Denetimden geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak 2025- 30 Haziran 2025	1 Nisan 2025- 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024- 30 Haziran 2024	1 Nisan 2024- 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	154.493.624	90.068.176	126.902.642	62.274.935
Satışların maliyeti (-)	10	(43.690.710)	(31.680.081)	(7.358.896)	(4.320.077)
Brüt kar		110.802.914	58.388.095	119.543.746	57.954.858
Genel yönetim giderleri (-)		(68.446.860)	(36.928.417)	(79.818.409)	(40.503.375)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11	169.853.652	56.367.421	277.723.451	50.544.321
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	12	(5.059.384)	(2.482.561)	(52.769.018)	(27.865.926)
Esas faaliyet karı		207.150.322	75.344.538	264.679.770	40.129.878
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.208.250	3.168.265	3.659.426	3.659.426
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		210.358.572	78.512.803	268.339.196	43.789.304
Finansman giderleri (-)		(115.418.491)	(56.409.177)	(8.597.582)	(2.618.307)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	13	6.893.632	36.857.162	(334.981.247)	(122.465.562)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		101.833.713	58.960.788	(75.239.633)	(81.294.565)
- Dönem vergi (gideri) / geliri	14	(4.127.694)	29.436.238	(2.923.089)	(1.634.690)
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	14	(61.185.309)	(87.359.122)	77.448	36.331
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	14	(65.313.003)	(57.922.884)	(2.845.641)	(1.598.359)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		36.520.710	1.037.904	(78.085.274)	(82.892.924)
Dönem karı / (zararı)	15	36.520.710	1.037.904	(78.085.274)	(82.892.924)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,9	(28.936.051)	(27.357.481)	(8.969.230)	(54.646.102)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		36.171	(104.036)	101.501	(99.125)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri		(692)	638	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		258.356.351	62.857.054	28.354.797	32.622.547
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		229.455.779	35.396.175	19.487.068	(22.122.680)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		265.976.489	36.434.079	(58.598.206)	(105.015.604)
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (1 TL hisse başına)	15	0,1327	0,0038	(0,2837)	(0,3011)

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	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)			
				Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar									
1 Ocak 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	144.900.000	1.799.453.973	(192.421.124)	(710.404.305)	147.453.051	(342.127)	656.286.746	513.147.859	13.588.658.590	2.171.995.922	18.118.728.585	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	22.099.585	-	(2.162.051.109)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(8.969.230)	101.501	28.354.797	-	-	(78.085.274)	(58.598.206)	
Kar Payları	-	-	498.945	-	-	-	-	(498.945)	498.945	(9.944.813)	(9.445.868)	
30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	144.900.000	1.799.453.973	(191.922.179)	(710.404.305)	138.483.821	(240.626)	684.641.543	534.748.499	15.729.109.059	(78.085.274)	18.050.684.511	
1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	289.800.000	1.844.124.764	(191.922.179)	(710.404.305)	93.941.604	(351.071)	544.055.354	534.748.499	12.619.939.440	520.308.462	15.544.240.568	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	6.060.915	514.247.547	(520.308.462)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(28.936.051)	35.479	258.356.351	-	-	36.520.710	265.976.489	
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	289.800.000	1.844.124.764	(191.922.179)	(710.404.305)	65.005.553	(315.592)	802.411.705	540.809.414	13.134.186.987	36.520.710	15.810.217.057	

4

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		1.616.905.146	1.055.369.077
Dönem karı / (zararı)		36.520.710	(78.085.274)
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		400.900.113	(213.945.877)
- Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		750.430	910.720
- Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.146.675	2.751.148
- Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	(14.253.836)	(45.243.027)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		287.115.462	(15.742.686)
- Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler	14	65.313.003	2.845.641
- Satış amaçlı veya ortaklara dağıtılmak üzere elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(39.985)	-
- Parasal kayıp / kazanç ile ilgili düzeltmeler		61.404.577	(156.610.390)
- Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(2.536.213)	(2.857.283)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		648.803.577	540.269.018
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	295.386.106	422.944.128
- Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		373.117	(697.222)
- Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(822)	(593)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	216.135.081	865.779
- Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		18.215.747	(55.093.717)
- İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		118.694.348	172.250.643
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.086.224.400	248.237.867
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	4	(760.385.308)	(553.042.172)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	4	1.296.264.320	1.367.647.636
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(5.198.266)	(7.474.254)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.160.904.208)	(1.056.078.881)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(16.665)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(2.178.388.525)	(1.084.045.153)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		142.557	-
Alınan Temettüller		3.168.266	3.659.426
Alınan faiz		14.190.159	24.306.846
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		367.321.554	1.292.707.587
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	669.641.500	1.422.921.269
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(302.319.946)	(120.767.814)
Ödenen temettüller		-	(9.445.868)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(176.677.508)	1.291.997.783
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		19.839.300	9.204.654
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(156.838.208)	1.301.202.437
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	405.631.587	292.129.673
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(57.969.015)	(57.928.658)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	190.824.364	1.535.403.452

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

30 Haziran 2025 ve Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.844.124.764 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ve bağlı ortaklığı olan Mosalarko OJSC' nin (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 23'tür (31 Aralık 2024: 18).

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

Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Ağustos 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur. Şirket'in Rusya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığı fonksiyonel para birimi Ruble'dir. Finansal durum tablosu varlık kalemleri raporlama dönemi sonundaki alış kuru, yükümlülük kalemleri raporlama dönemi sonundaki satış kuru, gelir ve giderler ise dönemin ortalama kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yapılan çevrim işleminden doğan kar ya da zarar, özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "yabancı para çevrim farkları" hesabında gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirasının 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	%220	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,16674
30 Haziran 2024	2.319,29	%324	1,35049

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar, Grup'un 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. Grup'un 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

UFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK, 9 Nisan 2024 tarihinde UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan UFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. UMS 1'de yer alan birçok 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 Grup'un konsolide 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 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

Elektronik ödemelerle mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı 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 Grup'un konsolide 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 Grup'un konsolide 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 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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

Kira Yükümlülüklerinin finansal tablo dışı bırakılması (UFRS 9: Finansal Araçlar'a Yapılan Değişiklikler) : Bir kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı 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 açıklemek 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 Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki olası etkileri değerlendirilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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

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

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

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 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Vergiler

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 Haziran 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

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

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

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

Cari dönem sunumu ile karşılaştırılabilir olması amacıyla, daha önce 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara özet konsolide nakit akış tablosunda "yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi" kaleminde sunulan 28.354.797 TL tutarındaki kısım "gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmelere" sınıflandırılmıştır.

2.8 İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un 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 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	48.953.181	27.570.033
Vadeli döviz mevduat (*)	40.591.464	19.303.071
Vadesiz TL mevduat	813.971	4.011.202
Vadesiz döviz mevduat	7.547.746	4.255.760
Likit fonlar	141.827.276	378.044.238
Kasa	43.907	17.316
Toplam	190.824.364	405.631.587

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %17,50 'dir (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli Ruble mevduatın faiz oranı %18,50 dir).

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

Döviz Cinsi	30 Haziran 2025			31 Aralık 2024		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
- ABD Doları Eurobond	-	-	-	931.099.823	% 2,13	13 Mart 2025
- Diğer Menkul Kıymetler (*)	193.740.919	%3,00	11 Ağustos 2025	69.606.393	%2,75	28 Ocak 2025
Toplam	193.740.919			1.000.706.216		

(*) Yabancı para cinsinden repodur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	34.196	-	34.196
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	98.150.450	-	127.086.501
Toplam	-	98.184.646	-	127.120.697

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 30 Haziran 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 93.845.797 TL değer artışı, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 28.936.051 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 64.909.746 TL olmuştur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 95.807 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 9(c)).

5. BORÇLANMALAR

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	704.876.434	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	519.442.405	548.654.798
Toplam	1.224.318.839	548.654.798

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kredi borçları	1.185.189.368	1.338.695.859
Toplam	1.185.189.368	1.338.695.859

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

	Banka Kredileri 30 Haziran 2025	Banka Kredileri 31 Aralık 2024
1 Yıl içerisinde	1.224.318.839	548.654.798
1 – 2 Yıl arası	427.314.893	441.751.288
2 – 3 Yıl arası	355.191.707	360.535.116
3 – 4 Yıl arası	299.425.587	298.423.815
4 Yıl ve üzeri	103.257.181	237.985.640
Toplam	2.409.508.207	1.887.350.657

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BORÇLANMALAR (DEVAMI)

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

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

30 Haziran 2025						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	15.09.2025 - 15.06.2026	%10,00-%36,00	TL	192.978.313	-	192.978.313
Banka kredileri	26.12.2025 - 26.06.2026	%5,64	Avro	6.991.968	46,6913	326.464.092
Banka kredileri	21.07.2025- 19.06.2026	%7,50	Avro	15.096.527	46,6913	704.876.434
Toplam						1.224.318.839
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	236.448.026	-	236.448.026
Banka kredileri	27.06.2025 - 26.12.2025	%6,21	Avro	7.270.970	36,8024	312.206.772
Toplam						548.654.798

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

30 Haziran 2025						
	Vade tarihi	Efektif faiz oranı	Döviz cinsi	Orijinal döviz tutarı	Kur	TL Tutar
Banka kredileri	18.08.2026 - 15.12.2032	%10,00-%36,00	TL	390.544.311	-	390.544.311
Banka kredileri	28.12.2026 - 28.06.2029	%5,64	Avro	17.019.125	46,6913	794.645.057
Toplam						1.185.189.368
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	490.764.656	-	490.764.656
Banka kredileri	26.06.2026 - 28.06.2029	%6,21	Avro	19.747.433	36,8024	847.931.203
Toplam						1.338.695.859

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.954.323	4.074.336
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 16(a))	61.229.697	358.131.076
Toplam	66.184.020	362.205.412

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.787.941	32.107.086
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 16 (a))	246.719.774	13.268.781
Toplam	261.507.715	45.375.867

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla	16.274.260.207
İlaveler (*)	31.784.454
İlaveler (**)	1.671.247.222
Transfer	89.998.886
Yabancı para çevrim farkları	(261.346.463)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	901.197.366
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla	18.707.141.672
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla	18.707.141.672
İlaveler (*)	178.368.361
İlaveler (**)	2.000.020.164
Yabancı para çevrim farkları	243.254.119
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla	21.128.784.316

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 6.324.894.324 TL ve 5.885.557.412 TL'dir (Dipnot 21).

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

(**) Bodrum Otel için yapılan yatırımlardır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

	31 Aralık 2024
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	8.983.892.645
Bodrum Otel	5.171.466.961
Büyükçekmece Arsası	1.105.575.329
Maslak Arsası	986.944.778
Eyüp Topçular – Fabrika	700.043.583
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	597.193.180
İstanbul Karaköy İş Merkezi	199.419.082
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	120.995.533
Mosalarko Ofis Binası	762.318.978
Ankara Çankaya İş Merkezi	79.291.603
Toplam	18.707.141.672

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

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde belirlenmiştir. Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.525.279	2.314.917
İzin Karşılığı	4.934.309	2.370.597
Toplam	7.459.588	4.685.514

- b) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminatlar	1.541.159.280	1.798.934.338
Verilen ipotekler	3.910.509.000	4.562.544.551
Toplam	5.451.668.280	6.361.478.889

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.451.668.280	6.361.478.889
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	6.361.478.889

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat senetleri	3.421.591	3.541.612
Alınan teminat mektupları	733.596.880	633.318.300
Alınan kefaletler	5.161.936.000	4.756.299.114
Toplam	5.898.954.471	5.393.159.026

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

- f) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Grup aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Grup'un taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Grup yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki özet konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

9. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

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

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.844.124.764 TL tutarındadır.

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

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Haziran 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 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 28.936.051 TL değer azalışı ve 8.969.230 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 95.807 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır. (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	111.126.998	105.238.186
Yasal yedekler enflasyon farkı	429.682.416	429.510.313
Toplam	540.809.414	534.748.499

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 ulaşıncaya 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü yedekler	1.948.347.192	1.836.459.766
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	2.208.005.394	2.204.735.425
Geçmiş yıl karları	8.977.834.401	8.578.744.249
Toplam	13.134.186.987	12.619.939.440

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 dağıtıma konu edilmemesine, dağıtıma konu edilmeyen tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine karar verilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

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

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ilgili Tebliğ’e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 30 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 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/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/IFRS finansal tablolarında “Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları” kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

30 Haziran 2025					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	1.844.124.764	429.682.416	160.619.458	-	2.208.005.394
Vergi usul kanununa göre	2.394.801.052	487.015.655	246.123.530	11.479.858	2.695.623.184

31 Aralık 2024					
	Sermaye Düzeltme Farkları	Yasal Yedekler	Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	Özel Fonlar	Olağanüstü Yedekler
TMS/IFRS finansal tablolarına göre	1.844.124.764	429.510.313	160.619.458	-	2.204.735.425
Vergi usul kanununa göre	2.394.801.052	486.720.729	246.123.530	11.479.858	2.690.019.584

f) Geri alınmış paylar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 14.539.680 adet paya isabet eden 256.553.568 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 256.553.568 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

2019 yılında 195.766.955 TL geri alınmış paylardan, 9.103.420 TL, 2020 yılında 12.048.867 TL, 2021 yılında 13.015.200 TL, 2022 yılında 16.342.069 TL kar payları düşülerek ve 43.564.314 TL geri alım tutarı eklenerek, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 13.622.884 TL kar payı düşülerek ve 17.222.295 TL geri alım tutarı eklenerek, 2024 yılında 498.945 TL kar payı düşülerek 191.922.179 TL olmuştur. (31 Aralık 2024-191.922.179 TL)

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

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kira gelirleri	129.470.398	68.204.992	121.175.194	59.133.380
Diğer	25.023.226	21.863.184	5.727.448	3.141.555
Toplam	154.493.624	90.068.176	126.902.642	62.274.935

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Verilen hizmet maliyeti	43.690.710	31.680.081	7.358.896	4.320.077
Toplam	43.690.710	31.680.081	7.358.896	4.320.077

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kambiyo Karları	87.855.265	31.564.576	196.667.199	18.758.849
Faiz Gelirleri	14.253.836	3.360.666	45.243.027	16.594.505
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	-	-	16.853.636	12.505.841
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	62.589.888	19.808.861	13.348.456	918.253
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	662.127	353.791	450.156	235.925
Reeskont Faiz Gelirleri	691.611	-	1.158.385	-
Vade Farkı Gelirleri	1.832.073	804.310	2.445.701	954.743
Diğer	1.968.852	475.217	1.556.891	576.205
Toplam	169.853.652	56.367.421	277.723.451	50.544.321

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

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kambiyo Zararları	1.417.181	308.507	8.702.819	4.533.140
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	-	-	8.628.406	7.137.717
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	-	-	16.853.636	12.505.841
T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kira Bedeli	-	-	15.804.973	3.292.504
Reeskont Faiz Giderleri	1.228.196	340.275	1.737.500	398.380
Verilen Vade Farkları	1.776.417	1.776.417	-	-
Diğer	637.590	57.362	1.041.684	(1.656)
Toplam	5.059.384	2.482.561	52.769.018	27.865.926

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

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	3.792.270
Peşin Ödenmiş Giderler	9.261.200
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	(14.295)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.635.986.353
Maddi Duran Varlıklar	80.977
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	294.080
Ertelenmiş Gelirler	(94.085)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(473.397.559)
Ödenmiş Sermaye	(304.960.268)
Geri Alınmış Paylar (-)	27.427.696
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	12.531.487
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.419.620
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4.750.445
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(330.825)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(76.421.179)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.831.321.757)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	3.101.362
Hasılat	(3.820.963)
Satışların Maliyeti	2.893.198
Genel Yönetim Giderleri	1.681.324
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.298.178)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	91.184
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(89.965)
Finansman Giderleri	8.644.762
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	6.893.632

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

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

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

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(323.494.319)
Stoklar	17.846.577
Peşin Ödenmiş Giderler	1.900.074
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	95.007
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.136.919.183
Maddi Duran Varlıklar	115.644
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	479.810
Ertelenmiş Gelirler	(129.481)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	(7)
Ödenmiş sermaye	(385.561.027)
Geri Alınmış Paylar (-)	38.156.677
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	17.388.264
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	6.195.487
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	6.591.556
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(396.069)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(101.756.068)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(3.055.144.459)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(11.486.928)
Hasılat	(4.488.177)
Satışların Maliyeti	310.103
Genel Yönetim Giderleri	2.982.235
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(13.308.903)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	2.296.104
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(59.073)
Finansman Giderleri	780.783
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(334.981.247)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

Yurtdışı Bağlı Ortaklığın Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

Ekteki özet konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilen yurtdışında bulunan bağlı ortaklık Mosalarko OJSC için dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sırasıyla %25 ve %20 olarak kullanılmıştır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Cari dönem kurumlar vergisi	(4.127.694)	29.436.238	(2.923.089)	(1.634.690)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 14(c))	(61.185.309)	(87.359.122)	77.448	36.331
Toplam vergi (gideri) / geliri	(65.313.003)	(57.922.884)	(2.845.641)	(1.598.359)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)**c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

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

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
Yıllara yaygın inşaat maliyetleri	17.563.542	-	5.269.063	-
Kullanılabilir mali zararlar	522.706.778	61.825.732	152.977.665	12.365.146
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.934.309	2.370.597	1.480.293	711.179
Kıdem tazminatı karşılığı	2.525.279	2.314.917	757.584	694.475
Diğer	-	228.734.985	-	68.620.496
Toplam			160.484.605	82.391.297
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Yıllara yaygın inşaat maliyetleri	-	(7.942.763)	-	(2.382.829)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(12.282.868.483)	(12.028.868.936)	(3.634.581.889)	(3.532.428.783)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı defter değerleri ile vergi matrahlarındaki net fark	(1.597.931)	(761.812)	(479.380)	(228.543)
Diğer	(307.841.603)	-	(92.352.481)	-
Toplam			(3.727.413.750)	(3.535.040.155)
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü			(3.566.929.145)	(3.452.648.859)

Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri (TL):

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Önceki dönem ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.452.648.859)	(142.211.276)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 14(b))	(61.185.309)	77.448
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(53.094.977)	8.060.723
Cari dönem ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(3.566.929.145)	(134.073.105)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Dönem karı / (zararı)	36.520.710	(78.085.274)
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)	0,1327	(0,2837)

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2025	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	62.457.893	240.511.306
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(1.228.196)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	2.297.388
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. (3)	-	3.473.729
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	437.351
Toplam (Dipnot 6)	61.229.697	246.719.774

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. (3)	358.785.408	10.269.901
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(691.611)	-
Alarko Holding A.Ş. (1)	-	1.270.906
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş. (2)	-	688.052
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (3)	4.191	-
Aldem Alarko Konut İnşaat ve Tic. A.Ş. (3)	30.892	-
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	1.157	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş. (3)	454	-
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş., Tur. Tes. Golf İşl.ve Tic.A.Ş. (3)	585	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	1.028.914
Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (3)	-	11.008
Toplam (Dipnot 6)	358.131.076	13.268.781

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2025			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	178.368.361	173.251.349	-	61.727.000
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	28.848.946	-	-	3.298.179
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	7.276.991	2.972.205	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	77.100	-	-
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3)	-	645.706	-	-
Toplam	207.217.307	181.251.146	2.972.205	65.025.179

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Haziran 2024			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)	31.784.454	25.583.254	7.395.798	64.359.092
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)	1.005.942	-	-	2.696.414
Alarko Holding A.Ş.(1)	-	2.859.119	2.529.796	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)	-	2.705.748	-	-
Toplam	32.790.396	31.148.121	9.925.594	67.055.506

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

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

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 14.013.959 TL ve 15.602.771 TL'dir.

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan kefaletler tutarı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 5.161.936.000 TL'dir (31 Aralık 2024 – 4.756.299.114 TL).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kur Riski

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

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (1.588.355.711) TL'dir (31 Aralık 2024 –130.133.039 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Grup'un karını 158.835.571 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 158.835.571 TL arttıracaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	243.414.605	1.297.026.418
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.831.770.316	1.166.893.379
Net döviz pozisyonu (A-B)	(1.588.355.711)	130.133.039

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

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Haziran 2025		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	49.673.686	1.249.942	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	193.740.919	4.875.114	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	243.414.605	6.125.056	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	243.414.605	6.125.056	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	1.031.340.526	-	22.088.495
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.031.340.526	-	22.088.495
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	794.645.057	-	17.019.125
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.784.733	145.300	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	800.429.790	145.300	17.019.125
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.831.770.316	145.300	39.107.620
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(1.588.355.711)	5.979.756	(39.107.620)
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.588.355.711)	5.979.756	(39.107.620)

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

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	296.320.202	7.198.718	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.000.706.216	24.310.870	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.297.026.418	31.509.588	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.297.026.418	31.509.588	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	312.206.772	-	7.270.970
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	312.206.772	-	7.270.970
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	847.931.203	-	19.747.433
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.755.404	163.819	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	854.686.607	163.819	19.747.433
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.166.893.379	163.819	27.018.403
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	130.133.039	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)	130.133.039	31.345.769	(27.018.403)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

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

	30 Haziran 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	23.762.987	(23.762.987)	129.027.102	(129.027.102)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	23.762.987	(23.762.987)	129.027.102	(129.027.102)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(182.598.558)	182.598.558	(116.013.798)	116.013.798
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4 +5)	(182.598.558)	182.598.558	(116.013.798)	116.013.798
TOPLAM	(158.835.571)	158.835.571	13.013.304	(13.013.304)

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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Varlıklar (devamı)

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

Finansal Yükümlülükler

Kredi sözleşmeleri itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüştür.

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
		1. Seviye	2.Seviye	3.Seviye
	30 Haziran 2025	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	98.150.450	98.150.450	-	-
Diğer menkul kıymetler	193.740.919	-	193.740.919	-
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
		1. Seviye	2.Seviye	3.Seviye
	31 Aralık 2024	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	127.086.501	127.086.501	-	-
Finansal yatırımlar (Eurobond)	931.099.823	-	931.099.823	-
Diğer menkul kıymetler	69.606.393	-	69.606.393	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir. Bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye ve Rusya için yapılmıştır.

	Türkiye 30 Haziran 2025	Rusya 30 Haziran 2025	Toplam 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	115.564.847	38.928.777	154.493.624
Satışların Maliyeti (-)	(43.690.710)	-	(43.690.710)
BRÜT KAR	71.874.137	38.928.777	110.802.914
Genel Yönetim Giderleri (-)	(44.019.635)	(24.427.225)	(68.446.860)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	165.647.146	4.206.506	169.853.652
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.433.152)	(626.232)	(5.059.384)
ESAS FAALİYET KARI	189.068.496	18.081.826	207.150.322
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.208.250	-	3.208.250
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	192.276.746	18.081.826	210.358.572
Finansman Giderleri (-)	(115.418.491)	-	(115.418.491)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	6.893.632	-	6.893.632
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	83.751.887	18.081.826	101.833.713
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(4.127.694)	(4.127.694)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(22.163.800)	(39.021.509)	(61.185.309)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	(22.163.800)	(43.149.203)	(65.313.003)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	61.588.087	(25.067.377)	36.520.710
DÖNEM KARI	61.588.087	(25.067.377)	36.520.710

	Türkiye 30 Haziran 2025	Rusya 30 Haziran 2025	Toplam 30 Haziran 2025
Amortisman ve itfa gideri	514.275	236.155	750.430

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

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

19. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (DEVAMI)

	Türkiye 30 Haziran 2024	Rusya 30 Haziran 2024	Toplam 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	88.574.320	38.328.322	126.902.642
Satışların Maliyeti (-)	(7.358.896)	-	(7.358.896)
BRÜT KAR	81.215.424	38.328.322	119.543.746
Genel Yönetim Giderleri (-)	(47.460.621)	(32.357.788)	(79.818.409)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	274.919.837	2.803.614	277.723.451
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(52.386.700)	(382.318)	(52.769.018)
ESAS FAALİYET KARI	256.287.940	8.391.830	264.679.770
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.659.426	-	3.659.426
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	259.947.366	8.391.830	268.339.196
Finansman Giderleri (-)	(8.597.582)	-	(8.597.582)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(334.981.247)	-	(334.981.247)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	(83.631.463)	8.391.830	(75.239.633)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.923.089)	(2.923.089)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	77.448	77.448
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	-	(2.845.641)	(2.845.641)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	(83.631.463)	5.546.189	(78.085.274)
DÖNEM KARI	(83.631.463)	5.546.189	(78.085.274)

	Türkiye 30 Haziran 2024	Rusya 30 Haziran 2024	Toplam 30 Haziran 2024
Amortisman ve itfa gideri	525.649	385.071	910.720

	Türkiye 30 Haziran 2025	Rusya 30 Haziran 2025	Toplam 30 Haziran 2025
Toplam Varlıklar	21.079.397.669	1.085.996.853	22.165.394.522
Toplam Yükümlülükler	6.077.657.971	277.519.494	6.355.177.465

	Türkiye 31 Aralık 2024	Rusya 31 Aralık 2024	Toplam 31 Aralık 2024
Toplam Varlıklar	20.209.921.506	811.818.154	21.021.739.660
Toplam Yükümlülükler	5.300.501.371	176.997.721	5.477.499.092

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	6.324.894.324	5.885.557.412
Maddi Duran Varlıklar	97.563.038	74.215.811
Toplam	6.422.457.362	5.959.773.223

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

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

22. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 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 Haziran 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	434.535.760	1.509.848.157
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)	20.123.211.219	17.944.822.694
C	İştirakler	Md. 24/(b)	809.390.221	635.879.044
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		521.616.494	755.216.459
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	21.888.753.694	20.845.766.354
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.409.508.207	1.887.350.657
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	15.811.095.723	15.545.264.983
	Diğer Kaynaklar		3.668.149.764	3.413.150.714
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	21.888.753.694	20.845.766.354
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Haziran 2025	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	817.115	4.011.202
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)	2.092.520.107	2.092.520.107
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	809.356.025	635.844.848
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	34.196	34.196
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	5.451.668.280	6.361.478.889
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)	98.150.450	127.086.501

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 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)	% 91,93	% 86,08	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 5,68	% 10,29	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,70	% 3,05	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,56	% 10,04	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 49,72	% 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)	% 0,45	% 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 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %9,56 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 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarına göre %91,93 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 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarına göre %5,68 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 Haziran 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.

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